

VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

ZDR Public, podfond Real Estate

ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2024 DO 31. PROSINCE 2024

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.	29
■ Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	32
■ Účetní závěrka	36

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. Fond nevydává investiční akcie. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti.

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

Vedoucí osoby Fondu

Jediným členem představenstva Fondu je ZDR Investments investiční společnost a. s. Vedoucími osobami jsou Roman Latuske a Ondřej Sychrovský, pověření zmocněnci statutárního orgánu.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

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

IČO

216 84 294

Sídlo

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

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce, prostřednictvím které byla Investiční společnosti svěřena činnost obhospodařování a administrace Fondu, byla uzavřena dne 1. listopadu 2019.

Smlouva o převodu obhospodařování ze dne 31.07.2024, na základě které došlo k převodu obhospodařování Fondu z CFIS na ZDR IS.

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

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

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

D. ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonávali, včetně stručného popisu jejich zkušeností a znalostí

Portfolio manažerem Fondu byla v období od 01.01.2024 do 31.07.2024 CFIS a v období 01.08.2024 do 31.12.2024 ZDR IS.

Hlavní osoby podílející se u CFIS na řízení Fondu a jeho Podfondů (od 01.01.2024 do 31.07.2024)

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Fondu spravuje portfolio manažer Investiční společnosti:

Mgr. Vladan Kubovec

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

Finanční aktiva Fondu spravují portfolio manažeri Investiční společnosti:

Ing. Jan Vedral

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

Ing. Jan Schiller

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

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

Investiční management a správa finančních aktiv

Roman Latuske

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

Ing. David Čubr

Absolvoval podnikohospodářskou fakultu na Vysoké škole ekonomické v Praze, obor podniková ekonomika a management. Během studií se účastnil projektu implementace business intelligence software v oddělení large corporates České spořitelny. Několik let pracoval ve finančních institucích na

manažerských pozicích business controllingu a korporátního financování. V rámci skupiny ZDR Investments působí na pozici investičního manažera a ředitele pro financování a rozvoje obchodu.

Vypořádání obchodů s nefinančními aktivy

Ing. Ondřej Sychrovský

Absolvoval fakultu mezinárodních vztahů na Vysoké škole ekonomické v Praze, obor mezinárodní obchod politika a diplomacie. Po studiích nastoupil do oddělení finančního controllingu mediální skupiny MAFRA, kde se v rámci vydavatelství METRO vypracoval na pozici managing 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.

E. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

Ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

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

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

Výkonnost k 31. 12. 2024

	Výkonnost
1 měsíc	1,62 %
3 měsíce	2,28 %
6 měsíců	3,48 %
1 rok	6,01 %

V průběhu roku 2024 do majetku Podfondu přibýly 2 nové nemovitostní společnosti (FMZ Villach GmbH a ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.), přičemž meziročně vzrostla hodnota portfolia nemovitostí v majetku nemovitostních společností o 18,7 %. Podfondu se i nadále dařilo udržovat průměrnou zůstatkovou délku nájemních smluv (WAULT) na vysoké úrovni téměř 5,4 let. Investiční akcie Podfondu za rok 2024 dosáhly zhodnocení 6,01 %.

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

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

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

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

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

I. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

S účinností od 01.08.2024 bylo obhospodařování Fondu a jeho Podfondu převedeno z CFIS na ZDR IS.

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

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

K. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

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

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

M. VÝVOJ AKTIV PODFONDU

Aktiva Podfondu během sledovaného období vzrostla na 2 701 701 tis. Kč (2 213 173 tis. Kč v roce 2023). 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 2024, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 31. 12. 2024 (v tis. Kč):</i>
Ostatní aktiva:				
Reverzní Repo úvěr		17,58 %		475 000
Poskytnuté úvěry nebankovním subjektům		21,18 %		572 308
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Absolutio Office Piešťany	2019	1,70%	44 574	46 070
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Staré Město s.r.o.	2019	1,77%	38 961	48 265
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Čáslav s.r.o.	2019	2,08 %	29 968	56 230
Účast s rozhodujícím vlivem – ZDR Retail Kuřim s.r.o.	2020	2,29 %	35 906	61 930
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	2020	5,44 %	77 790	147 000
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Klatovy s.r.o.	2020	3,47 %	30 290	93 750
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Púchov s.r.o.	2020	1,69 %	32 785	45 708
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Světlá s.r.o.	2021	1,87 %	40 248	50 640

Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Netolice s.r.o.	2021	1,64 %	27 139	44 390
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Chodov s.r.o.	2021	3,61 %	72 877	97 470
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.	2021	5,08 %	113 650	137 350
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail MLP s.r.o.	2021	2,42 %	47 768	65 510
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail TT s.r.o.	2021	1,73 %	30 948	46 919
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Bohumín s.r.o.	2022	3,48 %	73 123	93 950
ZDR Retail Senec II s.r.o.	2022	4,49 %	65 844	121 419
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Hluboká s.r.o.	2022	1,56 %	31 752	42 082
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.	2022	1,13 %	27 213	30 590
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Šamorín s.r.o.	2022	2,89 %	65 356	78 230
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.	2022	1,10 %	23 692	29 606
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Topolčany s.r.o.	2023	2,97 %	43 248	80 340
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Senec s.r.o.	2023	3,01 %	68 418	81 405
Účast s rozhodujícím vlivem - FMZ Villach GmbH	2024	3,88 %	104 705	104 909
Účast s rozhodujícím vlivem - ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.	2024	1,30 %	32 736	35 230

O. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Pohledávky za bankami (běžné účty)	0,53 %	0,21 %
Reverzní REPO	17,58 %	16,98 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	60,67 %	60,26 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	21,18 %	22,53 %
Ostatní aktiva	0,04 %	0,02 %

P. VÝSLEDNÝ OBJEM ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K TECHNIKÁM,

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

Typ	Nominální hodnota (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Závazky z FX derivátů	670 840 479,16	933 086,08

Q. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU, které jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2024 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2024 bylo vydáno 413 280 079 ks investičních akcií a odkoupeno 170 337 202 ks investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2024 bylo v oběhu 1 849 629 291 ks investičních akcií Podfondu.

R. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

K 31. prosinci 2024 připadal na jednu investiční akci Podfondu fondový kapitál ve výši 1,4385 Kč.

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

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

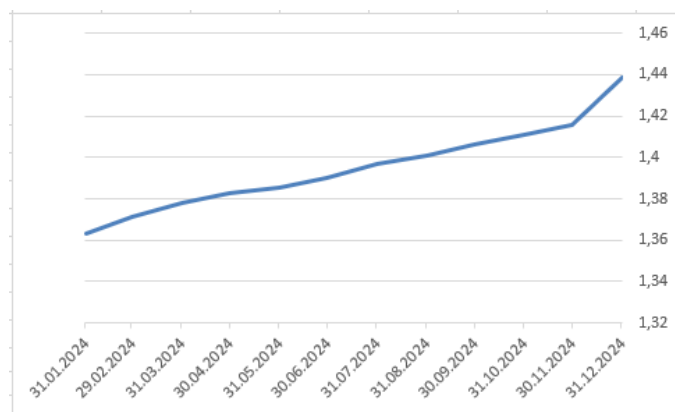
Období k	NAV (Kč)	NAV (Kč) / IA
31.12.2024	2 660 609 643,07	1,4385
31. 12. 2023	2 180 050 902,73	1,3569
31. 12. 2022	1 877 183 761,84	1,2717

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 aktualizovaně



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

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

Podfond nesleduje žádný index.

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

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

Za období 1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 činily náklady na obhospodařování majetku Podfondu 36 306 tis. Kč. Z toho k 31.12.2024 nebylo zaplaceno 19 216 tis. Kč

Za období 1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 činily náklady na výkonnostní odměnu 21 310 tis. Kč. Z toho nebylo zaplaceno k 31.12.2024 16 972 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 činily náklady na výkon funkce depozitáře 1 912 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2024 zaplaceno 472 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 činily náklady na služby auditora 355 tis. Kč. Z toho nebylo k 31.12.2024 zaplaceno 286 tis. Kč.

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

které 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 CFIS za období 1.1.-31.7.2024 činily 69 697 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 7 229 tis. Kč pohyblivou složkou. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2024 byl dvacet sedm.

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

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

které 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 01.01.2024-31.07.2024 činily mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Podfondu činily v roce 2024 celkem 52 277 tis. Kč, z toho 52 277 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Za období 01.08.2024-31.12.2024 činily mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil ZDR IS a Podfondu činily v roce 2024 celkem 1 056 tis. Kč, z toho 0 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 433 134 615,38 Kč za rok 2024 (za rok 2023: 336 296 296 Kč), které tvoří 16,28 % objemu aktiv Fondu k 31.12.2024.

Fond dále uzavírá i sell-buy operace, a to v průměrné hrubé výši 43 000 000 Kč za rok 2024 (za rok 2023: 27 000 000 Kč), které tvoří 1,62 % objemu aktiv Fondu k 31.12.2024.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

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

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran

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

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu byla využívána tato protistrana: Česká Spořitelna, a.s. K 31. prosinci 2024 byl nevypořádaný pouze jeden obchod s protistranou Česká spořitelna a.s. v objemu 475 000 000 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 obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Kolaterál je uschován u České spořitelny, a.s. ve výši 470 153 401,89 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.	21 817 453,35	100 %	120 455,56	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	16 483,33	100 %

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

kteé 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 2024 Aktiva v celkové výši 2 701 701 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 489 448 tis. Kč, poskytnutými úvěry ve výši 572 308 tis. Kč, hodnotou majetkových účastí ve společnostech ve výši 1 638 993 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 951 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva Podfondu k 31. prosinci 2024 ve výši 2 701 701 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 2 660 610 tis. Kč, Ostatními pasivy ve výši 40 785 tis. Kč.

Výsledek hospodaření Podfondu je k 31. prosinci 2024 účetní zisk ve výši 143 716 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 Úšovce na rohu Teplické a Bratislavské ulice, která představuje hlavní tah do centra města. Pětipodlažní administrativní budova disponuje kancelářskými prostory o celkové užitné ploše 1 858,50 m² a je ke dni ocenění plně pronajata 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 pronajata jedinému nájemci, smlouva se společností Home Credit Slovakia a.s.

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 užíváný 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 užíváný 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. nabyt 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 pozemní 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. nabyt 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 nabytla 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. nabyt 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 nabytá 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., VELKOBOCHOD ORION, spol. s r.o., paní Janě Jakešové a panu Václavu Hvězdovi).

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o. nabyt 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. nabyt 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., V+J OBUV, s.r.o., Vinotéka Vinofol s.r.o., Alza.cz a.s. (alzabox).

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o. nabyt 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. nabyt 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 sádrokartonu 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 společnosti Green Lights s.r.o. a pronájmu parkovacích ploch.

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o. nabyt 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 podnajíá 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 různým nájemcům 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 různým nájemcům za účelem provozování jejich podnikatelské činnosti.

Nemovitosti Plzeň jsou pronajímány 6 nájemcům: 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 5 maloobchodních jednotek, 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., V+J OBUV, s.r.o., SUPER PET, a.s., Alza.cz a.s. - Alza box.

Třemošná

Nemovitost je přízemní montovanou jednolodní 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 společností PEPCO Czech Republic, s.r.o., KiK textil a Non-Food spol. s r.o., SUPER PET, a.s., dm drogerie markt s.r.o., VETRO-PLUS a.s., NKD Móda 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. 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 nemovitostí.

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., EUC Klinika České Budějovice 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 nemovitostí.

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 Betriebs 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. nabyt 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. nabyt 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 společnosti INTERSPORT (Obchodní dům).

100% obchodní podíl ve společnosti ZDR Retail Topolčany s.r.o. nabyt 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 přilehlými 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. nabyt 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 nabyt 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. nabyt 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.

B. VÝBOR ODBORNÍKŮ PODFONDU

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

Členy Výboru odborníků jsou:

Jiří Hrabec	člen výboru odborníků od 1. 11. 2022
Martin Vyšný	člen výboru odborníků od 1. 11. 2022
Pavel Krchňák	člen výboru odborníků od 1. 11. 2022

C. ÚDAJE O PODSTATNÉ 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 2024 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfonde v roce 2024 je investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií, tj. zejména investováním do nemovitostí v České a Slovenské republice se zohledněním principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků akcií, limity a výnosovým očekáváním investorů a vytvořit tak předpoklady pro dlouhodobě stabilní výnosy Podfonde, růst objemu jeho majetku a další správa tohoto majetku. Investiční strategii určuje statut Podfonde.

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

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

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

- Tržní riziko (úrokové, měnové) – Investiční společnost řídí toto riziko monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- Úvěrové riziko – toto riziko Investiční společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám, diverzifikací a vhodnými smluvními ujednáními.
- Riziko vypořádání – tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem bonitních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- Riziko likvidity – Investiční společnost řídí toto riziko udržováním minimálního objemu likvidních prostředků v Podfonde a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- 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.
- Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Podfonde je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Podfonde, kterým je renomovaná banka.

- g) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je 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 2025

Podpis statutárního zástupce



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



Zpráva nezávislého auditora

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

za ověřované období
od 1.1.2024 do 31.12.2024

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 31.12.2024, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách fondového kapitálu a výkazu podrozvahových položek za rok končící 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o společnosti ZDR 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 31.12.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a podrozvahových položek za rok končící 31.12.2024 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.



Odpovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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



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 29.4.2025



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 2024**

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2024

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
3. Pohledávky za bankami	4	489 448	380 377
v tom: a) splatné na požádání		14 448	4 557
b) ostatní pohledávky		475 000	375 820
4. Pohledávky za nebank. subjekty	5	572 308	498 603
v tom: a) ostatní pohledávky		572 308	498 603
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	6	1 638 993	1 333 632
v tom: b) v ostatních subjektech		1 638 993	1 333 632
11. Ostatní aktiva	7	952	561
v tom: a) zúčtování se státním rozpočtem		380	0
b) ostatní aktiva		572	561
Aktiva celkem		2 701 701	2 213 173

Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
4. Ostatní pasiva	8	40 786	32 859
v tom: a) deriváty		933	5 821
b) ostatní pasiva		39 853	27 039
5. Výnosy a výdaje příštích období	9	306	0
6. Rezerva na daň	10	0	263
12. Kapitálové fondy	11	2 160 909	1 824 066
14. Nerozdělený zisk z předch. období	11	355 985	224 666
15. Zisk za účetní období	11	143 716	131 319
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		2 660 610	2 180 051
Pasiva celkem		2 701 701	2 213 173

Podrozvahové položky

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
3. Hodnoty předané k obhospodařování	13	2 701 701	2 213 173
4. Pohledávky z pevných termínových operací	14	669 587	550 296
8. Poskytnuté zástavy	12	1 435 179	1 239 768
Podrozvahová aktiva celkem		3 330 196	3 970 115

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
2. Přijaté zástavy k úvěrům	12	572 308	498 603
3. Přijaté kolaterály	12	470 153	362 030
4. Závazky z pevných termínových operací	14	670 520	556 117
Podrozvahová pasiva celkem		1 712 981	1 416 750



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2024 DO 31. PROSINCE 2024

tis. Kč	Poznámka	2024	2023
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	56 621	57 813
2. Náklady na úroky	16	-149	-72
3. Výnosy z akcií a podílů	17	0	9 474
z toho: a) výnosy z účastí s podstatným vlivem		0	9 474
5. Náklady na poplatky a provize	18	-111	-91
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	19	149 461	120 219
z toho: realizované		-2 636	5 978
: nerealizované		152 097	114 241
8. Ostatní provozní náklady	20	0	-281
9. Správní náklady	21	-62 082	-55 323
b) ostatní správní náklady		-62 082	-55 323
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním	22	143 740	131 740
Daň z příjmů	22	-24	-421
24. Zisk za účetní období po zdanění		143 716	131 319



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 2024 Společnost eviduje 1 849 629 291 ks (2023: 1 606 686 414 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 31.12.2024 ZDR Investments investiční společnost a.s., se sídlem Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1, IČO: 216 84 294 (dále jen „ZDR IS“) (CFIS a ZDR IS dále také jako „Společnost“)

ZDR IS je statutárním orgánem.

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

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



2 ÚČETNÍ POSTUPY

(a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem 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, snižena o splátky jistiny, snižena nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snižena o ztráty ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření stejně jako kurzové rozdíly a úrokové výnosy stanovené za použití efektivní úrokové míry.

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

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

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 prodeích 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 pořízovány 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 nesplňuje definici finančního aktiva dle IFRS 9, jsou vykazovány jako samostatné deriváty v případě, že jejich rizika a charakteristiky úzce nesouvisí s riziky a charakteristikami hostitelské smlouvy a hostitelská smlouva není vykázána v reálné hodnotě proti účtům nákladů nebo výnosů.

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

v. Emitované investiční akce vydávané fondem na účet podfondu

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

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) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je 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) Změny účetních metod platné pro aktuální účetní období

Podfond v roce 2024 nezměnil žádné účetní metody a postupy.

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



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 již byly přijaty Evropskou unií: (Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2025 nebo později; dřívejší použití je povoleno.)

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

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

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

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2026 nebo později; dřívejší 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)

ii. 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“.

iii. IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování

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

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

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

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

- zisk nebo ztráta se vykáží 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 vykáží 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 nemovitosti 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. prosince 2024	31. prosince 2023
Pohledávky za bankami	489 448	380 377
Z toho : a) splatné na požádání	14 448	4 557
b) reverzní REPO úvěr	475 000	370 120
c) maržový účet	0	5 700
Celkem	489 448	380 377

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	572 308	498 603
Celkem	572 308	498 603

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

ZDR Public, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2024

klientům a podle názoru vedení Společnosti nepředstavovaly vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovaly jiné nepříznivé rysy.

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond k 31. prosinci 2024 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 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	0,001	100%	100%	61 930
ZDR Retail Púchov s.r.o.*	Bratislava	Pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	45 708

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2024						
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 Public, podfond Real Estate

Příloha účetní závěrky

Rok končící 31. prosince 2024

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		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)

Fond k 31. prosinci 2023 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 2023						
ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	500 000 EUR	100%	100%	47 900
ZDR Retail Staré Město s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	47 097
ZDR Retail Čáslav s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	54 160
ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	126 250
ZDR Retail Klatovy s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	78 360
ZDR Retail Kuřim s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	0,001	100%	100%	54 620
ZDR Retail Púchov s.r.o.*	Bratislava	Pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	40 867
ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	0,001	100%	100%	46 767
ZDR Retail Netolice s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	100%	100%	36 670
ZDR Retail Chodov s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	68 890
ZDR Retail Senec II s.r.o.	Bratislava	pronájem nemovitostí	1 156 000 EUR	100%	100%	101 863
ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	200	100%	100%	131 070
ZDR Retail MLP s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	1	100%	100%	62 760
ZDR Retail TT s.r.o.*	Praha 1	Pronájem nemovitostí	200	100%	100%	41 556
ZDR Retail Bohumín s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	10	100%	100%	83 580
ZDR Retail Hluboká s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	20	100%	100%	36 157
ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	20	100%	100%	28 580
ZDR Retail Šamorín s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	70 530
ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	27 141
ZDR Retail Topolčany s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	5 000 EUR	100%	100%	73 290
ZDR Retail Senec s.r.o.*	Bratislava	pronájem nemovitostí	6 639 EUR	100%	100%	75 524
Celkem						1 333 632

* 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 2 048 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	2 092 551 EUR	2 003 982 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	2 122 835 EUR	1 978 690 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 41 972 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	43 687 000 CZK	40 257 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	43 590 000 CZK	40 470 000 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 69 160 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	70 579 081 CZK	67 741 401 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	71 917 728 CZK	66 607 227 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 199 685 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	203 328 276 CZK	196 041 804 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	207 200 102 CZK	192 707 960 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 164 051 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	166 914 037 CZK	161 187 941 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	170 695 223 CZK	157 912 836 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 165 065 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	168 479 623 CZK	161 650 132 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	171 399 168 CZK	159 183 529 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 2 562 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	2 670 tis. EUR	2 454 tis. EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	2 659 tis. EUR	2 472 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 78 845 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	81 860 000 CZK	75 829 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	81 831 000 CZK	76 072 000 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 93 971 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	95 025 520 CZK	92 916 224 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	97 637 921 CZK	90 573 585 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 11 358 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	11 542 133 EUR	11 173 573 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	11 882 086 EUR	10 871 760 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 12 357 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	12 684 tis. EUR	12 030 tis. EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	12 481 tis. EUR	11 957 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 230 338 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	234 646 294 CZK	226 029 454 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	239 524 240 CZK	221 851 339 CZK



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

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

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 o 2,5 %	Nepříznivý dopad 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 -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	33 349 692 CZK	31 037 345 CZK

2023

Nemovitost **JYSK Poděbrady** v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 32 849 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023 - JYSK Poděbrady

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	33 439 443 CZK	32 258 421 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	34 048 464 CZK	31 733 559 CZK



6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**m) Nemovitostní společnost ZDR MLP s.r.o. (pokračování)****2024**Nemovitost **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

2023Nemovitost **Mariánské Lázně** v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 64 263 tis. CZK.**Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023 - Mariánské Lázně**

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	65 329 332 CZK	63 195 865 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	66 787 699 CZK	61 924 762 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost **Tanvald** v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 51 591 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023 - Tanvald

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	53 651 000 CZK	49 532 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	53 477 000 CZK	49 836 000 CZK



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

2023Nemovitost **Třemošná** v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 25 458 tis. CZK.**Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023 - Třemošná**

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	26 604 000 CZK	24 313 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	26 440 000 CZK	24 547 000 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 8 162 tis. EUR, tj. 201 811 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	205 635 179 CZK	197 987 069 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	209 480 510 CZK	194 686 653 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 134 138 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	138 862 000 CZK	129 414 000 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	139 579 000 CZK	129 111 000 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 65 129 tis. CZK.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	66 276 469 CZK	63 980 655 CZK

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	67 825 086 CZK	62 638 318 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 5 216 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	5 323 514 EUR	5 109 007 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	5 407 428 EUR	5 038 039 EUR



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

V rámci ocenění reálné hodnoty majtkové účasti fondu v nemovitostní společnosti ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o. k 31. 12. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 1 776 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	1 816 000 EUR	1 736 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	1 840 000 EUR	1 716 000 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 12 154 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 2,5 %	Nepříznivý dopad o -2,5 %
výše tržního nájemného ERV	12 351 456 EUR	11 956 737 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	12 626 287 EUR	11 715 708 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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

2023

Nemovitost v majetku společnosti byla k 31. 12. 2023 oceněna na 7 589 tis. EUR.

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o 5 %	Nepříznivý dopad o -5 %
výše tržního nájemného ERV	7 908 000 EUR	7 271 000 EUR

Citlivostní analýza nepozorovatelných vstupů 2023

Změna parametru	Příznivý dopad o -0,25 %	Nepříznivý dopad o 0,25 %
míra kapitalizace	7 876 000 EUR	7 323 000 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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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. 2024 byly pro ocenění nemovitosti ve vlastnictví společnosti použity výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) a míra kapitalizace jako nepozorovatelné vstupy.

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



7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Zúčtování se státním rozpočtem	380	0
Ostatní pohledávky	572	561
Celkem	952	561

Položka ostatní pohledávky ve výši 572 tis. Kč (31. 12. 2023: 561 tis. Kč) představuje pohledávku za společností FUERTES Slovakia z titulu vypořádání při pořízení nemovitostní společnosti ZDR Retail Púchov s.r.o.

8 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Měnový derivát-FX závazek	933	5 821
Závazky dodavatelé	1 507	314
Dohadné účty pasivní	38 346	26 724
Celkem	40 786	32 859

Fond uzavřel dne 4. prosince 2024 měnový swap – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obou obchodů 6. ledna 2025. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem.

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2024 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Fondu ve výši 286 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 103 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Fondu ve výši 19 217 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 15 903 tis. Kč), výkonnostní odměnu ve výši 16 972 tis. Kč (k 31. prosinc 2023: 10 561 tis. Kč) a odměnu Depozitáři ve výši 158 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 157 tis. Kč) a náklady na administraci ve výši 1 713 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 0 tis. Kč)

Dodavatelské závazky k 31. prosinci 2024 představují závazky z titulu dosud neuhrazených dodavatelských faktur ve výši 1 507 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 314 tis. Kč).

Ostatní pasiva k 31. prosinci 2024 a k 31. prosinci 2023 obsahují závazky po splatnosti do max. 2 měsíců.

9 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Nevyfakturované služby - z faktur r. 2025	306	0
Celkem	306	0

Jedná se o náklady roku 2024, fakturované v roce 2025 – náklady na ocenění obchodních podílů 4Q/2024 a DF společnosti ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.

10 REZERVA NA DAŇ

Fond k 31. prosinci 2024 nevytvořil rezervu na daň z příjmu z důvodu záporného základu daně.

11 FONDOVÝ KAPITÁL

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Fondový kapitál Fondu (tis. Kč)	2 660 610	2 180 051
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	1 849 629 291	1 606 686 414
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1,4385	1,3569

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:

	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. lednu 2024	1 606 686 414	1 824 066
Prodané Investiční akcie	413 280 079	573 053
Odkoupené Investiční akcie	-170 337 202	-236 210
Zůstatek k 31. prosinci 2024	1 849 629 291	2 160 909

	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií (v tis. Kč)
Zůstatek k 1. lednu 2023	1 476 072 005	1 652 518
Prodané Investiční akcie	312 234 348	408 243
Odkoupené Investiční akcie	-181 619 939	-236 695
Zůstatek k 31. prosinci 2023	1 606 686 414	1 824 066



11 FONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)**Rozdělení zisku**

Zisk za rok 2024 ve výši 143 716 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozdělených zisků minulých období.

Zisk za rok 2023 ve výši 131 319 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků minulých období.

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2024

tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	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

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2023

tis. Kč	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	1 652 518	94 978	129 688	1 877 184
Rozdělení výsledku hospodaření	0	129 688	-129 688	0
Prodej podílových listů	408 243	0	0	408 243
Odkup podílových listů	-236 695	0	0	-236 695
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	131 319	131 319
Zůstatek k 31. prosinci 2023	1 824 066	224 666	131 319	2 180 051



12 PŘIJATÉ A POSKYTNUTÉ ZÁSTAVY

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Poskytnuté zástavy	1 435 179	1 239 768
Podrozvahová aktiva celkem	0	1 239 768
Přijaté zástavy k úvěrům	572 308	498 603
Přijaté zástavy – kolaterály - cenné papíry	470 153	362 030
Podrozvahová pasiva celkem	1 042 461	860 633

Fond přijal zajištění k poskytnutému REPO úvěru ve formě CP v hodnotě 470 153 tis. Kč (31. 12. 2023: 362 030 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 2 707 701 tis. Kč k 31. prosinci 2024 (2023: 2 213 173 tis. Kč obhospodařovala CFIS) obhospodařuje ZDR IS.

14 POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ S MĚNOVÝMI NÁSTROJI

tis. Kč	31. prosince 2024			31. prosince 2023		
	Podrozvah. položky			Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
Nástroje k obchodování						
Termínové	669 587	-670 520	-933	550 296	-556 117	-5 821
měnové operace						
Celkem	669 587	-670 520	-933	550 296	-556 117	-5 821

Fond uzavřel dne 4. prosince 2024 měnový swap – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obou obchodů 6. ledna 2025. Hodnoty záúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem.



15 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2024	2023
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	34 204	34 170
Úroky z REPA	21 697	23 393
Úroky Margin Call	33	18
Úroky z termínovaných vkladů	687	232
Celkem	56 621	57 813

16 NÁKLADY NA ÚROKY

tis. Kč	2024	2023
Úroky bankovní	91	1
Úroky REPO	17	34
Úroky Margin call	41	37
Celkem	149	72

17 VÝNOSY Z AKCIÍ A PODÍLŮ

tis. Kč	2024	2023
Výplata nerozděleného zisku	0	9 474
Celkem	0	9 474

V rozhodném období 1. 1. - 31. 12. 2024 nebyly vyplaceny žádné podíly nerozděleného zisku (rok 2023: ZDR Retail Senec II s.r.o. ve výši 9 474 tis. Kč).

18 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2024	2023
Bankovní poplatky	24	22
Poplatky a provize trhu	87	69
Celkem	111	91



19 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2024	2023
Měnové operace a kurzové rozdíly	2 869	8 758
Forwardové operace	-2 828	-2 588
Zisk z přecenění obchodních podílů	149 420	114 049
Celkem	149 461	120 219

20 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2024	2023
Jiné provozní náklady	0	281
Celkem	0	281

21 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2024	2023
Náklady na obhospodařování Fondu	57 617	52 745
Náklady na služby Depozitáře	1 912	1 782
Náklady na administraci	1 713	0
Náklady na odměnu auditorské společnosti	355	267
Daně a ostatní poplatky	0	23
Poradenství daňové a právní	108	31
Ostatní správní náklady	377	474
Celkem	62 082	55 323

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.



22 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÁ DAŇ**(a) Daň z příjmů**

tis. Kč	2024	2023
Daň splatná za účetní období	0	421
Úprava splatné daně předchozím období	24	0
Celkem	24	421

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	2024	2023
Zisk před zdaněním	143 740	131 740
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:		
Daňově neuznatelné náklady	0	196
Daňově uznatelné náklady §23	-387	0
Nezdanitelné výnosy	-149 420	114 048
Zisk z dividend	0	9 474
Odečet daňové ztráty	0	0
Daňový základ	-6 067	8 413
Daň 5 %	0	421
Úpravy daní předchozích období	24	0
Daň splatná za běžné účetní období celkem	24	421



23 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o.	45 313	42 104
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.	30 383	37 534
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Netolice s.r.o.	16 006	17 005
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o.	112 042	119 811
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Senec II s.r.o. (před fúzí ZDR Holdco Senec s.r.o.)	76 534	70 971
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.	9 409	8 767
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Bohumín s.r.o.	47 076	43 747
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Hluboká s.r.o.	28 000	31 719
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.	9 704	9 063
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Senec s.r.o.	30 652	28 418
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Topolčany s.r.o.	96 583	89 464
Úvěr poskytnutý společnosti ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.	70 606	0
Závazky		
Dohadné účty pasivní	36 188	26 463
tis. Kč	2024	2023
Výnosy		
Úrokové výnosy	34 204	34 170
Výnosy z dividend	0	9 474
Náklady		
Poplatky za obhospodařování	57 617	52 745
Administrace	0	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, a v souladu s podmínkami definovanými ve Statutu Fondu.



22 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (POKRAČOVÁNÍ)

V roce 2020 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Kuřim s.r.o. úvěr ve výši 43 700 tis. Kč. K 31. prosinci 2024 činí jistina 40 000 tis. Kč. (2023: 40 000 tis. Kč).

K prosinci 2024 výše naběhlého příslušenství činí 5 313 tis. Kč (2023: 2 104 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2036.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o. úvěr ve výši 37 999 tis. Kč. K 31. prosinci 2024 činí jistina 30 200 tis. Kč. (2023: 35 400 tis. Kč)

K prosinci 2024 výše naběhlého příslušenství činí 182 tis. Kč (2023: 2 134 tis. Kč).

Splatnost úvěru je v roce 2032.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Netolice s.r.o. úvěr ve výši 18 880 tis. Kč. K 31. prosinci 2024 činí jistina 15 000 tis. Kč (2023: 15 000 tis. Kč)

K prosinci 2024 výše naběhlého příslušenství činí 1 006 tis. Kč. (2023: 2 005 tis. Kč).

Splatnost úvěru je v roce 2038.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Chodov s.r.o. úvěr ve výši 135 595 tis. Kč. K 31. prosinci 2024 činí jistina 105 000 tis. Kč. (2023: 113 000 tis. Kč)

K prosinci 2024 výše naběhlého příslušenství činí 7 042 tis. Kč (2023: 6 811 Kč).

Splatnost úvěru je v roce 2031.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Senec II s.r.o. (před fúzí ZDR Holdco Senec s.r.o.) úvěr ve výši 3 990 tis. EUR. K 31. prosinci 2024 činí jistina 2 800 tis. EUR (2023: 2 800 tis. EUR). K prosinci 2024 výše naběhlého příslušenství činí 239 tis. EUR (2023: 70 tis. EUR).

Splatnost úvěru je v roce 2031.

V roce 2021 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Flex-space Plzeň s.r.o. úvěr ve výši 12 451 tis. Kč. K 31. prosinci 2024 činí jistina 8 000 tis. Kč (2023: 8 000 tis. Kč)

K prosinci 2024 výše naběhlého příslušenství činí 1 409 tis. Kč (2023: 767 tis. Kč).

Dle uzavřeného dodatku je splatnost úvěru v roce 2033.

V roce 2022 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Bohumín s.r.o. úvěr ve výši 44 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2024 činí jistina 41 500 tis. Kč (2023: 41 500 tis. Kč). K prosinci 2024 výše naběhlého příslušenství činí 5 576 tis. Kč (2023: 2 247 tis. Kč).

Splatnost úvěru je v roce 2035.



22 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (POKRAČOVÁNÍ)

V roce 2022 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. úvěr ve výši 8 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2024 činí jistina 8 000 tis. Kč (2023: 8 000 tis. Kč). K 31. prosinci 2024 výše naběhlého příslušenství činí 1 704 tis. Kč (2023: 1 063 tis. Kč).

Splatnost úvěru je v roce 2035.

V roce 2022 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Hluboká s.r.o. úvěr ve výši 28 000 tis. Kč. K 31. prosinci 2024 činí jistina 28 000 tis. Kč (2023: 28 000 tis. Kč). K 31. prosinci 2024 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. Kč (2023: 3 719 tis. Kč).

Splatnost úvěru je v roce 2035.

V roce 2023 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Topolčany s.r.o. úvěr ve výši 4 200 tis. EUR. K 31. prosinci 2024 činí jistina 3 600 tis. EUR (2023: 3 600 tis. EUR). K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 235 tis. EUR (2023: 18 tis. EUR).

Splatnost úvěru je v roce 2032.

V roce 2023 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Retail Senec s.r.o. úvěr ve výši 1 175 tis. EUR. K 31. prosinci 2024 činí jistina 1 126 tis. EUR (2023: 1 126 tis. EUR). K 31. prosinci 2024 výše naběhlého příslušenství činí 92 tis. EUR (2023: 24 tis. EUR).

Splatnost úvěru je v roce 2032.

V roce 2024 poskytl Fond své dceřiné společnosti ZDR Velké Meziříčí s.r.o. úvěr ve výši 70 405 tis. Kč. K 31. prosinci 2024 činí jistina 70 405 tis. Kč. K 31. prosinci 2024 výše naběhlého příslušenství činí 201 tis. Kč.

Splatnost úvěru je v roce 2034.

V roce 2024 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 57 617 tis. Kč (2023: 52 745 tis. Kč), hrazené Fondem.

23 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ**Geografické oblasti**

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Výnosy z úroků a podobné výnosy	45 232	47 235	11 389	10 578	56 621	57 813
Náklady na úroky	-149	-72	0	0	-149	-72
Výnosy z akcií a podílů	0	0	0	9 474	0	9 474
Náklady na poplatky a provize	-111	-91	0	0	-111	-91
Zisk nebo ztráta z finančních operací	92 384	68 309	57 257	51 910	149 641	120 219
Ostatní provozní náklady	0	-84	0	-197	0	-281
Správní náklady	-62 074	-55 323	-8	0	-62 082	-55 323



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. 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

31.12.2023				Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze		
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Záporné hodnoty finančních derivátů	-5 821	0	- 5 821	0	5 700	-121

Fond používá při obchodování s cennými papíry měnové a úrokové swapy a forwardy. K 31. prosinci 2024 i k 31. prosinci 2023 vykazuje Fond jeden uzavřený měnový swap s datem vypořádání obchodu v roce 2025. 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 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 – provozní 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

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2023			
Pohledávky za bankami	380 377	0	380 377
Pohledávky za nebankovními subjekty	498 603	0	498 603
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 333 632	0	1 333 632
Ostatní aktiva – provizní pohledávky	561	0	561
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-314	-314
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	0	-5 821	-5 821
Celkem	2 213 173	-6 135	2 207 038



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 zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

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

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

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

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

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

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 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 – ostatní provozní pohledávky	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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2023				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	380 377	0	380 377
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	498 603	498 603
Účasti s rozhodující vlivem	0	0	1 333 632	1 333 632
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	0	561	561
Celkem	0	380 377	1 832 796	2 213 173
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Ostatní pasiva – ostatní provozní závazky	0	0	314	314
Ostatní pasiva – záporná reálná hodnota derivátů	0	0	5 821	5 821
Celkem	0	0	6 135	6 135

V průběhu roku 2024 a 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

V průběhu roku končícím 31. prosince 2024 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	
		2024	2023
Podíly v nemovitostních společnostech			
ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o.	2019	1,70 %	2,16 %
ZDR Retail Staré Město s.r.o.	2019	1,77 %	2,13 %
ZDR Retail Čáslav s.r.o.	2019	2,08 %	2,45 %
ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.	2020	5,44 %	5,70 %
ZDR Retail Klatovy s.r.o.	2020	3,47 %	3,54 %
ZDR Retail Kuřim s.r.o.	2020	2,29 %	2,47 %
ZDR Retail Púchov s.r.o.	2020	1,69 %	1,85 %
ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o.	2021	1,87 %	2,11 %
ZDR Retail Netolice s.r.o.	2021	1,64 %	1,66 %
ZDR Retail Chodov s.r.o.	2021	3,61 %	3,11 %
ZDR Retail Senec II s.r.o.	2021	4,49 %	4,60 %
ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.	2021	5,08 %	5,92 %
ZDR Retail MLP s.r.o.	2021	2,42 %	2,84 %
ZDR Retail TT s.r.o.	2021	1,73 %	1,88 %
ZDR Retail Bohumín s.r.o.	2022	3,48 %	3,78 %
ZDR Retail Hluboká s.r.o.	2022	1,56 %	1,63 %
ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.	2022	1,13 %	1,29 %
ZDR Retail Šamorín s.ro.	2022	2,89 %	3,19 %
ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.	2022	1,10 %	1,23 %
ZDR Retail Topolčany s.r.o.	2023	2,97 %	3,31 %
ZDR Retail Senec s.r.o.	2023	3,01 %	3,41 %
FMZ Villach GmbH	2024	3,88 %	-
ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.	2024	1,30 %	-



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 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



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(a) Úvěrové riziko (pokračování)

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů (pokračování)

31. prosince 2023

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	380 377	0	0	380 377
Pohl. za nebank. subjekty	309 750	188 853	0	498 603
Účasti s rozhodujícím vlivem	896 517	437 115	0	1 333 632
Ostatní aktiva	0	561	0	561
Celkem	1 586 644	626 529	0	2 213 173

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

	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 – provozní pohledávky	572	0	572	0	

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
31. prosince 2023					
Úvěry a pohledávky za bankami	380 377	0	380 377	362 030	CP
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	498 603	0	498 603	498 306	Blankosměnky
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 333 632	0	1 333 632	0	-
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	561	0	561	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 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
Výnosy a 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	792 714	824 501	1 617 215



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

Následující tabulka shrnuje expozici Fondu vůči měnovému riziku k 31. prosinci 2023.

31. prosince 2023

tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	142	380 235	380 377
Pohl. za nebankovními subjekty	188 853	309 750	498 603
Účasti s rozhodujícím vlivem	437 115	896 517	1 333 632
Ostatní aktiva	561	0	561
Celkem aktiva	626 671	1 586 502	2 213 173
Ostatní pasiva	0	32 859	32 859
Výdaje příštích období	0	263	263
Vlastní kapitál	0	2 180 051	2 180 051
Celkem pasiva	0	2 213 173	2 213 173
Podrozvahová aktiva	0	550 296	550 296
Podrozvahová pasiva	556 117	0	556 117
Čistá devizová pozice	70 554	-76 375	- 5 821



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 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
Výnosy a 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



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(c) Úrokové riziko (pokračování)

31. prosince 2023						
tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	380 377	0	0	0	0	380 377
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	0	498 603	0	498 603
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 333 632	1 333 632
Ostatní aktiva	0	561	0	0	0	561
Celkem aktiva	380 377	561	0	498 603	1 333 632	2 213 173
Ostatní pasiva	32 859	0	0	0	0	32 859
Rezervy	263	0	0	0	0	263
Fondový kapitál	0	0	0	0	2 180 051	2 180 051
Celkem pasiva	33 122	0	0	0	2 180 051	2 213 173
Gap	347 255	561	0	498 603	-846 419	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 2024

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Nespecifiková no	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
Výnosy a 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



27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)**(d) Riziko likvidity (pokračování)****31. prosince 2023**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Nespecifiková no	Celkem
Pohledávky za bankami	380 377	0	0	0	0	380 377
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	0	498 603	0	498 603
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	1 333 632	1 333 632
Ostatní aktiva	0	561	0	0	0	561
Celkem aktiva	380 377	561	0	498 603	1 333 632	2 213 173
Ostatní pasiva	32 859	0	0	0	0	32 859
Výdaje příštích období	263	0	0	0	0	263
Fondový kapitál	0	0	0	0	2 180 051	2 180 051
Celkem pasiva	33 122	0	0	0	2 180 051	2 213 173
Gap	347 255	561	0	498 603	-846 419	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 2024		31. prosince 2023	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)
Externí faktory tržních rizik				
Změna akciového trhu/ akciové složky smíšených fondů	35,6%/ 14,29%	0	41,33%/ 16,55%	0
Změna úrokových sazeb	0,87%	661	0,87%	614
Apreciace/depreciace měny fondu	22,60%	151 428	10,03%	55 752
Změna cen na trhu s nemovitostmi	7,50%	10 104	0%	0
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	114	30%	147



28 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení 29. dubna 2025

Podpis statutárního zástupce



ZDR Investments investiční společnost a.s.

zastoupena při výkonu funkce

Romanem Latuske, pověřeným zmocněncem

