

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

ZDR Investments Public SICAV a.s.

ZA ROK KONČÍCÍ 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
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	8
■ Zpráva o vztazích	10
■ Výrok nezávislého auditora k výroční zprávě	15
■ Účetní závěrka	19

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 2020/852

A. ÚDAJE O FONDU

Název fondu

ZDR Investments Public SICAV a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 24. října 2019, oddíl B, vložka 24824.

IČO

086 31 000

Sídlo

Praha 1, Jungmannova 750/34, PSČ 110 00

Podfondy

ZDR Public, podfond Real Estate
(dále jen „Podfond“)

Další údaje

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem. V souladu se stanovami Fondu může Fond vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet jednotlivých Podfondů. Fond nevydává investiční akcie. Fond je investičním fondem s právní osobností, který není samosprávným investičním fondem a má individuální statutární orgán (jednočlenné představenstvo), 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.

Základní kapitál

Základní kapitál je tvořen 20 ks listinných akcií na jméno (zakladatelské akcie) bez jmenovité hodnoty.

Údaje o cenných papírech

V rozhodném období fond nevlastnil a ni neemitoval žádné cenné papíry.

B. 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 1.11.2019.

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.

C. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

Vzhledem k tomu, že investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu, údaje o činnosti obhospodařovatele obsahuje výroční zpráva Podfondu.

D. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU ke kterým došlo v průběhu účetního období

S účinností ke dni 01.08.2024 došlo k převodu obhospodařování z CFIS na ZDR IS.

E. 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.

Stručný popis zkušeností a znalostí

ZDR IS získala povolení k činnosti obhospodařování investičních fondů dne 22.04.2024. Obhospodařovatelem Fondu se ZDR IS stala dne 01.08.2024.

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 manažeři 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 akcemi 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.

F. 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.

G. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

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

H. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ JEDNALY SE SPOLEČNOSTÍ VE SHODĚ

s uvedením jejich identifikačních údajů

S Investiční společností nejednaly v rozhodném období ve shodě žádné osoby.

I. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU FONDU,
pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář.

J. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

K. IDENTIFIKACE MAJETKU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Majetek	Pořizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč k 31.12. 2024	Podíl na celkových aktivech
Pohledávky za bankami	116	116	100 %

L. VÝVOJ HODNOTY AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ V GRAFICKÉ PODOBĚ

Vzhledem k tomu, že investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu, vývoj hodnoty investiční akcie není u Fondu sledován.

M. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY,

kteří se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období

Fond nebyl během rozhodného období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu.

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

Fond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

O. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU

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

V rozhodném období 1. ledna – 31. prosince 2024 vznikly Fondu náklady na činnost administrátora a obhospodařovatele ve výši 17 263 tis. Kč, z nichž nebylo vyplaceno k 31. 12. 2024 0 tis. Kč. Náklady na audit v rozhodném období 1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 vznikly ve výši 58 tis. Kč, z nichž nebylo vyplaceno k 31. 12. 2024 48 tis. Kč. V rozhodném období 1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 vznikly náklady na investiční poradenství ve výši 4 318 tis. Kč, z nichž nebylo k 31. 12. 2024 proplaceno 0 tis. Kč.

P. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Na účet Fondu nebyly v rozhodném období uskutečněny žádné SFT ani swapy veškerých výnosů

Q. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU FONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosinec 2024	31. prosinec 2023
Pohledávky za bankami	100 %	0,38 %
Ostatní aktiva	0 %	99,62 %

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

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

Fond neměl v rozhodném období žádné vlastní zaměstnance.

Mzdové a obdobné náklady CFIS za období 1.1.2024 - 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 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.

Investiční společnost má upraven systém odměňování osob, jejichž činnost má významný vliv na rizika, kterým může být vystavena Investiční společnost nebo Fond, včetně vedoucích osob Investiční společnosti, v souladu se zásadami stanovenými v příloze II směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, o správcích alternativních investičních fondů (AIFMD) s přihlédnutím k velikosti, vnitřní organizaci a povaze, rozsahu a složitosti činností Investiční společnosti a Fondu. Systém odměňování Investiční společnosti je podle jejího přesvědčení v souladu s řádným a účinným řízením rizik, řízení rizik podporuje a nepovzbuzuje k podstupování rizik, které není slučitelné s rizikovým profilem a statutem Fondu. Informace o rizikovém profilu a řízení rizik Fondu jsou uvedena na jiném místě výroční zprávy. Systém odměňování zahrnuje opatření pro předcházení střetu zájmů. Pravidla pro zamezení a řešení střetů zájmů jsou zapracována do vnitřních předpisů Investiční společnosti.

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

vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu,

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v období 01.01.2024-31.07.2024 2024 celkem 52 277 tis. Kč, z toho 2 657 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v období 1.8.2024-31.12.2024 2024 celkem 280tis. Kč, z toho 0 tis. Kč činila pohyblivá složka.

T. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Aktiva

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2024 Aktiva v celkové výši 116 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 116 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva fondu k 31. prosinci 2024 ve výši 116 tis. Kč jsou tvořena vlastním kapitálem fondu ve výši 68 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 48 tis. Kč.

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření fondu je k 31. prosinci 2024 ztráta ve výši 222 tis. Kč.

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

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

Rizika související s deriváty

Rizika spojená s finančními typy derivátů 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.

Riziko protistrany plynoucí z finančních derivátů odpovídající součtu kladných reálných hodnot těchto derivátů a z technik obhospodařování standardního fondu nesmí u jedné smluvní strany překročit:

- 10 % hodnoty majetku Fondu, je-li touto smluvní stranou osoba uvedená v § 72 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, nebo

- 5 % hodnoty majetku Fondu, je-li touto smluvní stranou jiná osoba než uvedená v předchozí odrážce.

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Fondu

Fond může používat finanční deriváty pouze za účelem snížení rizik z investování Fondu, zejména pak rizik směnných kurzů Fondu. Dluhy Fondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Fond může provádět repo obchody za účelem snížení rizika z investování Fondu, snížení nákladů Fondu, nebo dosažení dodatečných výnosů pro Fond.

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Fondu

Akcie, dluhopisy a nástroje peněžního trhu vydané jedním emitentem mohou tvořit nejvýše 25 % hodnoty majetku Fondu, není-li stanoveno jinak. Součet investic do akcií, dluhopisů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem, vkladu u tohoto emitenta a rizika spojeného s tímto emitentem jako druhou smluvní stranou při operacích s OTC finančními deriváty nesmí překročit 50 % hodnoty majetku Fondu. Maximální podíl investičních nástrojů v jiné měně, než je česká koruna, nesmí přesáhnout 95 % hodnoty majetku Fondu. Hodnota součtu pohledávek vůči jedné osobě nesmí v době pořízení překročit 50 % hodnoty majetku Fondu. V době do uplynutí tří let ode dne udělení povolení k vytvoření Fondu činí tento limit 90 % hodnoty majetku Fondu. Hodnota likvidních finančních aktiv činí nejméně 10 % hodnoty majetku Fondu.

Zde uvedená kvantitativní omezení jsou podrobněji vymezena ve statutu Fondu 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

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních nástrojů, které jsou součástí majetku Fondu, uplatňuje investiční 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 Fondu,
- b) monitorování vývoje volatility výkonnosti Fondu vyjádřené směrodatnou odchylkou z 36 měsíčních výkonností podílových listů Fondu, vyjádřenou jako roční odchylka,
- c) monitorování událostí operačního rizika.

Investiční společnost zajišťuje úvěrové riziko u derivátů, resp. repo obchodů dle pravidel stanovených statutem Fondu a Nařízením vlády. Investiční společnost dále sleduje vývoj kreditních ratingů investičních nástrojů.

II. 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.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této výroční zprávy konflikt na Ukrajině neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, na jehož základě byla tato výroční zpráva připravena. Vedení Investiční společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Fond bude i nadále sloužit, jako nástroj k vytvoření podfondů. Aktuálně vytvořeným podfondem je ZDR Public, podfond Real Estate. Hlavním cílem Fondu v roce 2025 bude investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií na principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků investičních akcií a další správa tohoto majetku. Investiční strategii určuje statut Fondu.

C. INFORMACE O RIZICÍCH

Fond vyčlenil veškerou svoji činnost do Podfondů. Na úrovni Fondu tudíž neprobíhá žádná investiční činnost, se kterou by byla spojena rizika. Informace o rizicích vyplývajících z investice do Podfondů jsou uvedena v části I. výročních zpráv Podfondů.

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

III. Zpráva o vztazích

Fond je akciovou společností, která má dualistickou strukturu orgánů. Orgány Fondu jsou valná hromada, představenstvo, dozorčí rada. Statutárním orgánem je představenstvo, do jehož působnosti patří obchodní vedení Fondu. Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond. Individuálním statutárním orgánem fondu je Investiční společnost, která je zároveň administrátorem, resp. obhospodařovatelem Fondu. Dozorčí rada je kontrolním orgánem.

A. Struktura vztahů mezi osobami ovládajícími a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou osobou

Fond je ovládanou osobou ovládanou svou ovládající osobou panem Mgr. Radkem Hladkým, Šlechtitelská 992, Klánovice, 190 14 Praha 9, dat. nar. 16.04.1976, který disponuje 50 % hlasovacích práv.

Ke konci rozhodného období ovládající osoba prostřednictvím Fondu dále ovládala společnosti ZDR Retail Staré Město s.r.o. (IČO: 294 53 194), ZDR Retail Klatovy s.r.o. (IČO: 091 37 335), ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. (IČO: 091 36 886), ZDR Retail Kuřim s.r.o. (IČO: 047 45 396), ZDR Retail Čáslav s.r.o. (IČO: 017 58 004), ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o. (IČO: 018 24 881), ZDR Retail Netolice s.r.o. (IČO: 083 20 241), ZDR Retail Chodov s.r.o. (IČO: 107 83 750), ZDR Flex-space Plzeň s.r.o. (IČO: 274 14 604), ZDR Retail MLP s.r.o. (IČO: 036 97 517), ZDR Retail TT s.r.o. (IČO: 283 77 591), ZDR Retail Bohumín s.r.o. (IČO: 079 62 100), ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. (IČO: 079 58 111), ZDR Retail Hluboká s.r.o. (IČO: 086 021 40) a ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o. (IČO: 0913 83 91) kde Fond prostřednictvím Podfondu držel 100% podíl.

Ke konci rozhodného období ovládající osoba prostřednictvím Fondu dále ovládala společnosti registrované na území Slovenské republiky, a to ZDR Retail Púchov s.r.o. (IČO: 52 30 886), ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o. (IČO: 36 840 670), ZDR Retail Senec II s.r.o. (IČO: 367 13 333), ZDR Retail Šamorín s.r.o. (IČO: 53 140 036), ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o. (IČO: 52 966 411), ZDR Retail Topoľčany s.r.o. (IČO: 54 967 911) a ZDR Retail Senec s.r.o. (IČO: **36 835 901**), kde společnost ZDR Investments Public SICAV a.s. držela 100% podíl.

Ke konci rozhodného období ovládající osoba prostřednictvím Fondu dále ovládala společnosti registrované na území Rakouska, a to FMZ Villach GmbH (IČO: FN 502655 z), kde Fond držel prostřednictvím Podfondu 100% podíl.

Fond jako ovládaná společnost

Obchodní jméno:	ZDR Investments Public SICAV a.s.
Sídlo:	Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	086 31 000
Právní forma:	Akciová společnost
Hlavní předmět podnikání:	Shromažďování peněžních prostředků od veřejnosti vydáváním akcií a společné investování shromážděných peněžních prostředků na základě určené investiční strategie na principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků těchto akcií, a dále spravování tohoto majetku.
Registrace v obchodním rejstříku:	Sp. zn. B 24824 vedená u Městského soudu v Praze
Statutární orgán Fondu – členové představenstva:	ZDR Investments investiční společnost a.s. IČO: 216 84 294

B. Úloha ovládané osoby

Fond je investičním fondem s proměnným základním kapitálem podle ustanovení § 154 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Úlohou Fondu je investovat prostřednictvím Podfondů do aktiv definovaných ve statutu Fondu a získávat na tyto investice prostředky od dalších investorů.

C. Způsob a prostředky ovládní

Způsob a prostředky ovládní jsou v souladu se zákonem. Ovládající osoba je uskutečňuje výkonem akcionářských práv.

D. Přehled jednání

učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Fondu zjištěného podle poslední účetní závěrky.

V účetním období končícím dne 31. prosince 2024 nebyla učiněna na popud či ve prospěch Mgr. Radka Hladkého nebo jím ovládaných osob žádná právní ani faktická jednání týkající se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Fondu.

E. Přehled vzájemných smluv

mezi Fondem a osobou ovládající nebo mezi Fondem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

V účetním období končícím dne 31. prosince 2024 byly platnými tyto smlouvy mezi Fondem a osobou ovládající nebo mezi Fondem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou:

- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Kuřim s.r.o. dohodu o vyplňovacím právu směnečném, na základě které vzniklo právo vyplnit směnku, která zajišťuje splnění závazků dle smlouvy u úvěru z 04.08.2020 (k 31.12.2024 nebyla dle této smlouvy vystavená směnka vyplněna);
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Kuřim s.r.o. smlouvu o úvěru ve znění dodatků č. 1, 2 a 3;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Kuřim s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Klatovy s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Česká Lípa s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Púchov s.r.o. dohodu o vyplňovacím právu směnečném, na základě které vzniklo právo vyplnit směnku, která zajišťuje splnění závazků dle smlouvy u úvěru z 20.11.2020 (k 31.12.2024 nebyla dle této smlouvy vystavená směnka vyplněna);
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Púchov s.r.o. smlouvu o úvěru;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o. smlouvu o úvěru ve znění dodatku č. 1;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Netolice s.r.o. smlouvu o konsolidaci smluv o zápůjčkách (smlouva o úvěru č. 1) ve znění dodatku č. 1;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Netolice s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR HoldCo Senec s.r.o. (po fúzi nástupnická společnost ZDR Retail Senec II s.r.o.) smlouvu o úvěru;

- Fond na mimořádné valné hromadě společnosti ZDR HoldCo Senec s.r.o. (po fúzi nástupnická společnost ZDR Retail Senec II s.r.o.) rozhodl o částečné kapitalizaci poskytnutého úvěru do vlastního kapitálu;
- Fond uzavřel se společností ZDR HoldCo Senec s.r.o. (po fúzi nástupnická společnost ZDR Retail Senec II s.r.o.) smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Senec II s.r.o. dohodu o započtení pohledávek Fondu proti příplatkové povinnosti Fondu;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Chodov s.r.o. smlouvu o úvěru ve znění dodatku č. 1;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Chodov s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Chodov s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Flex-space Plzeň s.r.o. smlouvu o úvěru;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Bohumín s.r.o. smlouvu o úvěru;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Bohumín s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. smlouvu o úvěru;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Hluboká s.r.o. smlouvu o úvěru;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Hluboká s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Topolčany s.r.o. smlouvu o úvěru ve znění dodatku č. 1;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Topolčany s.r.o. dohodu o započtení pohledávek Fondu proti příplatkové povinnosti Fondu;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Senec s.r.o. smlouvu o úvěru;

- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Púchov s.r.o. oznámení o uhrazení kapitálového fondu, na základě kterého Fond poskytl Fond společnosti ZDR Retail Púchov s.r.o. příplatek mimo základní kapitál, který nebyl do doby nabytí podílu Fondem uhrazen původním společníkem a příplatková povinnost tak přešla na Fond.
- Fond uzavřel se společností FMZ Villach GmbH smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o. smlouvu o úvěru;
- Fond uzavřel se společností ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o. smlouvu o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál.

Shora uvedené smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv v roce 2024 nevznikla Fondu žádná újma.

F. Posouzení, zda vznikla Fondu újma, a posouzení jejího vyrovnaní

Fondu nevznikla v důsledku jednání a smluv uvedených shora této zprávy o vztazích žádná újma. Ceny použité v transakcích mezi spojenými osobami odpovídají cenám, které by byly sjednány mezi nezávislými subjekty za stejných či obdobných podmínek. U služeb, u nichž není možné zjistit obvyklé tržní podmínky, stanovily společnosti cenu transakce metodou relevantních nákladů a přiměřené ziskové přírážky.

G. Zhodnocení výhod a nevýhod

ze vztahů mezi ovládající osobou a Fondem a mezi Fondem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Začlenění Fondu do podnikatelského uskupení, jehož struktura je uvedena výše v této zprávě o vztazích, nepřináší Fondu žádné významné výhody ani nevýhody.

H. Prohlášení

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu na základě všech jemu dostupných informací o vztazích mezi ovládající osobou a Fondem a mezi Fondem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou dle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích pro účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024.

Datum sestavení 31. března 2025

Podpis statutárního zástupce



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