

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

ZDR Investments investiční společnost a.s.

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

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852	2
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	4
■ Zpráva o vztazích	7
■ Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě	8
■ Účetní závěrka	12

I. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Název společnosti a údaj o zápisu do veřejného rejstříku

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

IČO

216 84 294

LEI

315700SG680IMN96EH53

Sídlo

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

Předmět podnikání

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

Společnost není oprávněna provádět administraci.

Společnost je oprávněna přesáhnout rozhodný limit.

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

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

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

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

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

V rozhodném období Společnost obhospodařovala fondy:

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

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

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

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

Údaje o členech představenstva Společnosti

Roman Latuske

Vystudoval obor bankovníctví ve Wiesbadenu. Následně pracoval v oddělení financování komerčních nemovitostí u DePfa-Bank a HYPO-BANK. Poté dvacet let působil ve vrcholných manažerských funkcích v mediálních domech Mafra a Economia. Ve Společnosti zastával pozici investičního ředitele zodpovědného za správu majetku a řízení finančních aktiv, po nástupu Davida Čubra do funkce pozici provozního ředitele.

Ing. David Čubr

Absolvoval podnikohospodářskou fakultu na Vysoké škole ekonomické v Praze, obor podniková ekonomika a management. Během studií se účastnil projektu implementace business intelligence software v oddělení large corporates České spořitelny. Několik let pracoval ve finančních institucích na manažerských pozicích business controllingu a korporátního financování. V rámci skupiny ZDR Investments vykonával ke konci sledovaného období činnost skupinového CEO, od 23.12.2025, tj. dne nástupu do funkce člena představenstva Společnosti, je investičním ředitelem zodpovědným za správu majetku a řízení finančních aktiv.

Ing. Ondřej Sychrovský

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

Údaje o členech dozorčí rady Společnosti

Mgr. Radek Hladký

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

Údaje o portfolio manažerech Společnosti

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

POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

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

Společnost neměla v rozhodném období kvalifikovanou účast na žádných osobách.

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

Se Společností nejednaly v rozhodném období ve shodě žádné osoby.

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

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

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

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

II. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

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

Aktiva

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

Pasiva

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

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

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

C. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Společnost se bude nadále věnovat obhospodařování Fondů.

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

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

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

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

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

E. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

F. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Společnost nenabyla během rozhodného období vlastní akcie.

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

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

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

Společnost nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

V Praze dne 29. dubna 2026

ZDR Investments investiční společnost a.s.



Romanem Latuske

člen představenstva



David Čubr

člen představenstva

III. Zpráva o vztazích

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