

# Výroční zpráva za rok 2025





# Obsah

---

8 **Highlights 2025**

---

10 **Úvodní slovo Radek Hladký**

---

12 **Profil fondu ZDR Investments SICAV a.s.**

---

14 **Timeline**

---

16 **Vývoj výnosu fondu ZDR FKI od založení**

---

18 **Mapa nemovitostí**

---

---

20 **Přehled nemovitostí fondu**

---

28 **Struktura portfolia fondu ZDR FKI**

---

32 **Udržitelnost**

---

42 **Komentář k trhu a makroekonomický výhled**

---

44 **Klíčové finanční informace**

---

Toto je propagační sdělení. Než provedete jakékoli konečné investiční rozhodnutí, přečtěte si, prosím, statut fondu, podfondu a sdělení klíčových informací pro investory. Dosavadní výkonnost nepředpovídá budoucí výnosy.



Mezinárodní portfolio retail parků

# Highlights 2025

# 33%

**Podíl potravinářských ploch na celkovém nájemním mixu fondu. Prodejny potravin patří k nejstabilnějším retailovým nájemcům.**

**8 let na trhu**

Fond ZDR FKI slaví osmý rok své existence. Každý rok fond dosahuje zhodnocení v cíleném pásmu.

**Ocenění pro fond ZDR FKI**

ZDR FKI získal ocenění na ThePrime Awards jako nejlepší fond kvalifikovaných investorů roku 2025.

**WAULT 12 let u potravinářských řetězců**

Předčasným obnovením nájemních smluv s klíčovými potravinářskými nájemci jsme průměrnou zbývajíc dobu jejich platnosti prodloužili na více než 12 let, což vytváří mimořádně pevný základ pro předvídatelné příjmy fondu.

**4 402 investorů**

Počet kvalifikovaných investorů, kteří svěřují svůj kapitál fondu ZDR FKI a kteří oceňují jeho konzervativní a dlouhodobě udržitelný přístup překročil 4 000.

# 45

**nemovitostí v 6 evropských zemích**

**Akvizice 2025**

Nové akvizice:  
**Wolfsberg (AT)**  
**Eugendorf (AT)**  
**Jihlava (CZ)**

**Aventin Shopping Jihlava**  
Nejvýznamnější akvizice roku 2025 z hlediska transakční hodnoty. Tento retail park patří mezi největší v České republice.

**Rozšíření stávajících retail parků**

Celkem 16 000 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy vzniklo díky rozšíření retail parků v Hradci Králové, Litoměřicích, Prevalje a Rijeci.

**Galerija Bakar Rijeka**

Po otevření nové etapy v roce 2025 je retail park v Rijeci největší nemovitostí z pohledu pronajímatelné plochy v portfoliu celé skupiny.

# 14,2

**mld. Kč**

**Hodnota nemovitostního portfolia fondu ZDR FKI meziročně vzrostla o 3,2 miliardy korun. Jedná se o dosud největší meziroční nárůst v historii fondu.**

# 8,10%

**Výnos třídy A za rok 2025. Fond si po celou svou historii udržuje stabilní zhodnocení kapitálu.**

## Vážení investoři a obchodní partneři,

v minulém roce fond kvalifikovaných investorů ZDR FKI završil již osmý rok své existence. Celkem osm let konzistentních výsledků je pro nás důkazem, že strategie orientovaná na stabilní inkasované nájemné z retail parků funguje bez ohledu na hospodářský cyklus. Trh retail parků se za tu dobu výrazně rozrostl. Nákupní parky dnes tvoří zhruba 80 % veškeré nové maloobchodní výstavby v regionu CEE a jsou dominantním formátem a hnací silou celého segmentu. Zatímco tradiční obchodní centra svůj rozvoj zpomalují, retail parky expandují do menších měst a obcí.

Zákazníci hledají jasný poměr ceny a hodnoty, a právě to je silnou půdou pro potravinový retail a diskontní koncepty, které tvoří základ našeho nájemního mixu. Retail parky přitom přestávají být pouhým místem transakce a stávají se centry každodenního života, s gastronomií, službami a komunitními funkcemi. Mnohé z nich dnes fungují i jako mini-fulfillment centra pro online objednávky nájemců. Retail parky tedy nestojí v opozici k e-commerce, ale spolupracují s ním.

Tento trend se odráží ve zvýšeném zájmu ze strany investorů. Osmý rok zaznamenal významný nárůst investorů i kapitálu, který jsme proměnili v rekordní expanzi portfolia o 3,2 miliardy korun na celkovou hodnotu 14,2 miliardy Kč. Nejvýznamnější transakcí byla akvizice Aventin Shopping Jihlava, jednoho z největších retail parků v České republice s téměř 26 600 m<sup>2</sup> pronajímatelné plochy. V Rakousku jsme jako jeden balíček získali dvě nemovitosti: EUKO Wolfsberg a retail park Eugendorf u Salcburku. Rok 2025 byl ale také rokem organického růstu: díky akvizičnímu rozšíření retail parků v Rijeci, Hradci Králové, Prevalje a Litoměřicích přibyly do portfolia tisíce dalších metrů čtverečních a noví, atraktivní nájemci. Galerija Bakar Rijeka se po dokončení nové etapy stala největší nemovitostí ve fondech skupiny ZDR Investments.

Za jeden z nejvýznamnějších výsledků roku považujeme posun v hodnotě WAULT, tedy váženém průměru do konce nájemních smluv. Předčasným prodloužením smluv s klíčovými nájemci jsme zvýšili tuto hodnotu z 5,9 na 7,6 roku. U systémových potravinářských nájemců přesahuje WAULT dokonce 12 let. Tato čísla nejsou jen statistikou, jsou přímým vyjádřením toho, že nájemci s fondy ZDR Investments chtějí zůstat dlouhodobě.

Na tento základ navazuje přecenění portfolia na konci roku. Nárůst hodnoty nemovitostí byl primárně tažen růstem nájemného, nikoli změnou výnosových měr. To je v souladu s naší dlouhodobou filozofií a přesvědčivý doklad, že fundamenty portfolia jsou zdravé.

Do devátého roku vstupujeme s geograficky diverzifikovaným portfoliem 45 nemovitostí v šesti evropských zemích, rostoucí komunitou investorů a jasnou strategií. Věříme, že právě kombinace kvalitních nemovitostí, dlouhodobých nájemních vztahů a konzervativního přístupu k riziku bude i nadále přinášet výsledky, které od ZDR FKI očekáváte.

Děkujeme vám za důvěru, kterou jste nám v uplynulém roce projevili, a těšíme se na další společný krok.

S úctou,

**Radek Hladký**  
Partner, ZDR Investments



Nákupní parky dnes tvoří zhruba 80 % veškeré nové maloobchodní výstavby v regionu CEE a jsou dominantním formátem a hnací silou celého segmentu.

# ZDR Investments SICAV a.s.

ZDR Investments SICAV a.s. a jeho podfond ZDR, podfond Real Estate (dále ZDR FKI) je určen kvalifikovaným investorům. Výnosy fondu plynou z inkasovaného nájemného z mezinárodního portfolia 45 komerčních nemovitostí, z nichž drtivou většinu tvoří retail parky s vysokým podílem prodejen potravin a diskontního segmentu. Právě tato kombinace odolných nájemců, dlouhodobých smluv s inflační indexací a vlastní správy nemovitostí prostřednictvím interního facility management týmu zajišťuje stabilitu výnosů bez ohledu na ekonomický cyklus.

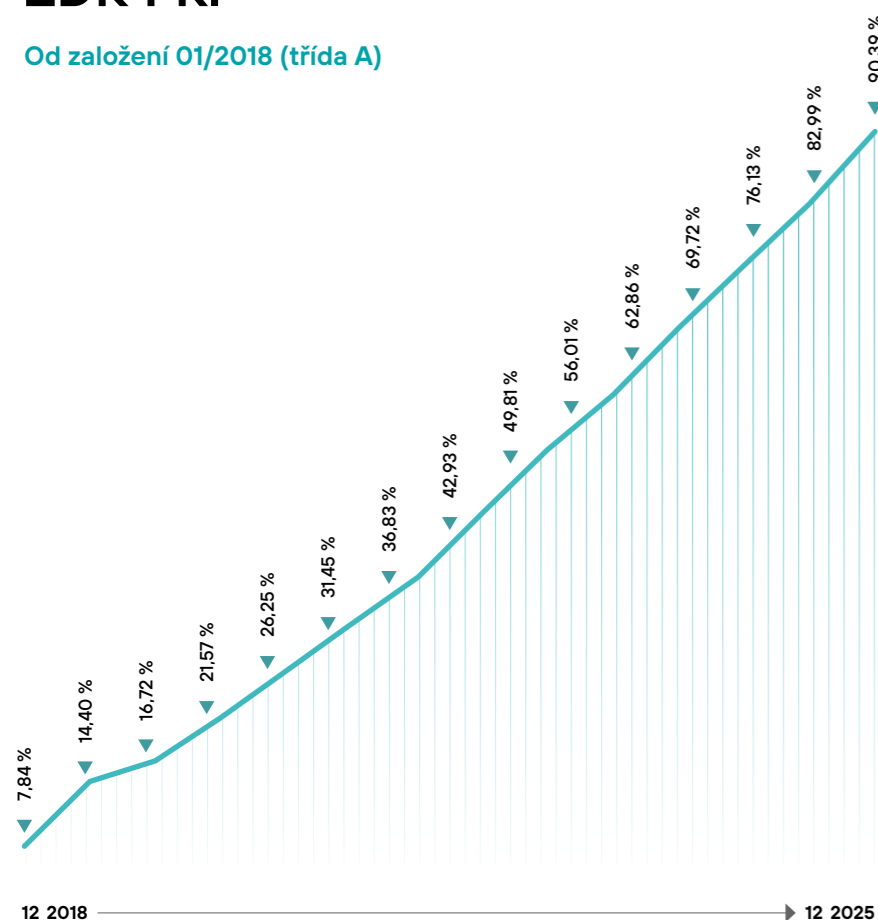
Rok 2025 přinesl do portfolia fondu ZDR FKI jednu z nejvýznamnějších akvizicí v jeho historii – Aventin Shopping Jihlava, jeden z největších retail parků v České republice s pronajíma-

telnou plochou 26 534 m<sup>2</sup>. Tato transakce v hodnotě 1,5 miliardy korun navýšila podíl českých aktiv v portfoliu na 47 %. Kromě toho fond expandoval také v Rakousku.

Fond si udržuje stabilní výnosy již osm let a oslovil přes 4 400 investorů, kteří oceňují jeho konzervativní přístup. Roční inkasované nájemné dosáhlo 958 milionů korun, přičemž WAULT dosahuje po předčasném prodloužení smluv se systémovými nájemci 7,6 roku a obsazenost se blíží 100 %. Díky vlastnímu facility management týmu má fond možnost pružně reagovat na potřeby nájemců a udržovat vysokou kvalitu správy majetku.

## Kumulativní výnos fondu ZDR FKI

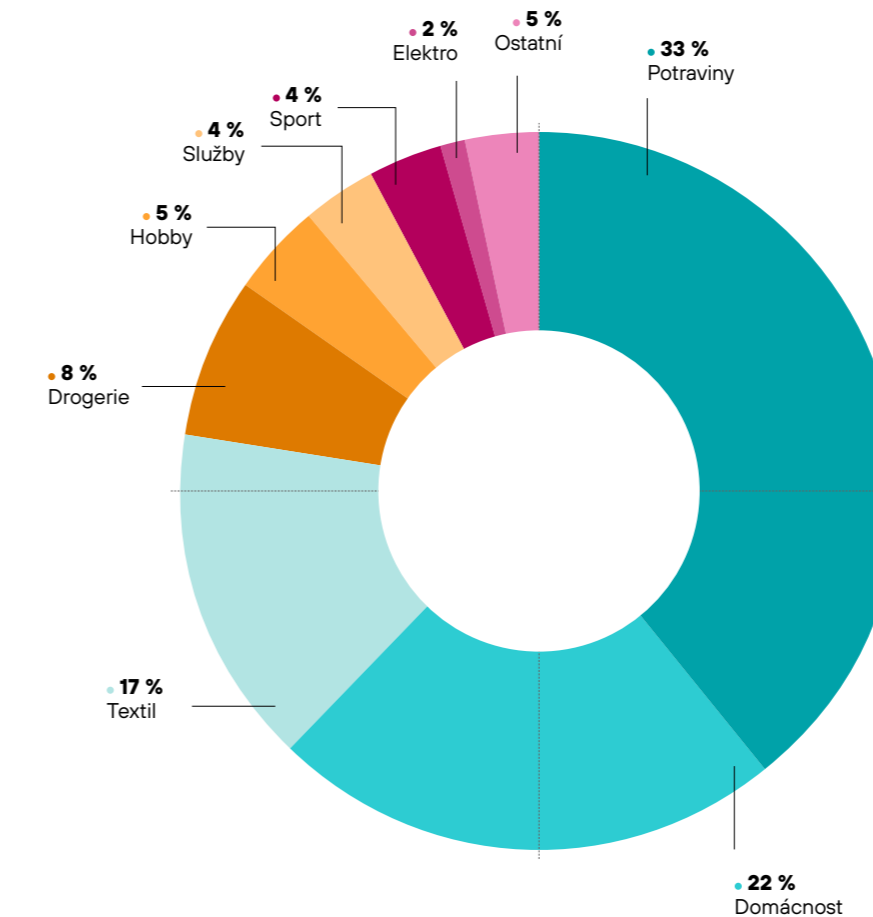
Od založení 01/2018 (třída A)



## Top 3 nemovitosti fondu ZDR FKI podle plochy

- Rijeka, HR**  
Největší retail park v okolí chorvatské Rijeky a po dostavbě další etapy v roce 2025 také největší retail park skupiny ZDR Investments. Nachází se v rychle se rozvíjející komerční zóně Kukuljanovo–Bakar.
- Pula, HR**  
Spádová oblast přesahující 100 tisíc obyvatel zaručuje vysokou návštěvnost po celý rok, i mimo turistickou sezónu. Z pohledu ročního inkasovaného nájemného jde o nejvýkonnější retail park v portfoliu.
- Jihlava, CZ**  
Nejvýznamnější akvizice roku 2025 s pronajímatelnou plochou 26 534 m<sup>2</sup> a téměř 50 obchodními jednotkami. Jeden z největších retail parků v ČR se bude dále rozšiřovat, nová etapa bude dokončena v roce 2027.

## Retailové plochy dle segmentu



## Top 10 nájemců podle plochy

Nájemce	Plocha (%)	Segment
Albert	19,4	Potraviny
Harvey Norman	7,9	Domácnost
SPAR	5,8	Potraviny
JYSK	4,9	Domácnost
TEDI	3,8	Domácnost
BILLA	3,6	Potraviny
Müller	3,3	Drogerie
KIK	2,5	Textil
Pepco	2,2	Domácnost
dm drogerie	2,2	Drogerie

## Výnos

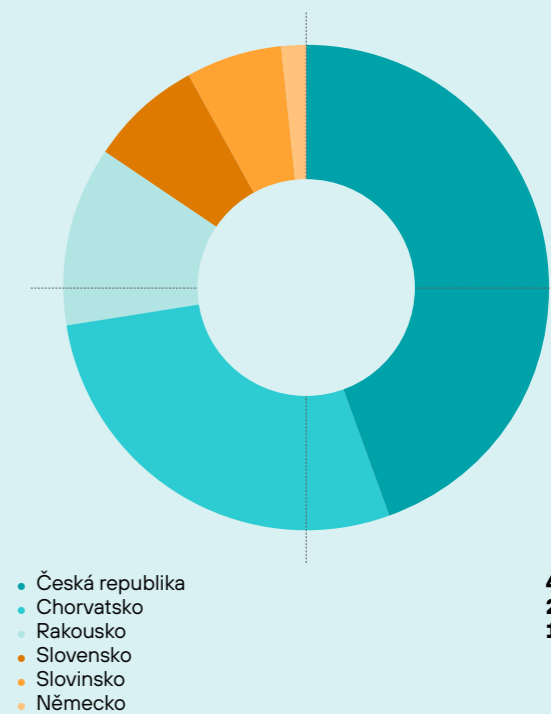
# 8,10 %

výnos třídy A od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

## 6 evropských zemí



## Rozdělení portfolia podle zemí



8

let na trhu

90,4 %

zhodnocení od založení (k 31. 12. 2025, třída A)

45

nemovitostí

14,2 mld.

hodnota nemovitostí (Kč)

4 402

počet investorů

958 mil.

inkasované nájemné (Kč)

495

nájemních smluv

33 %

podíl prodejen potravin

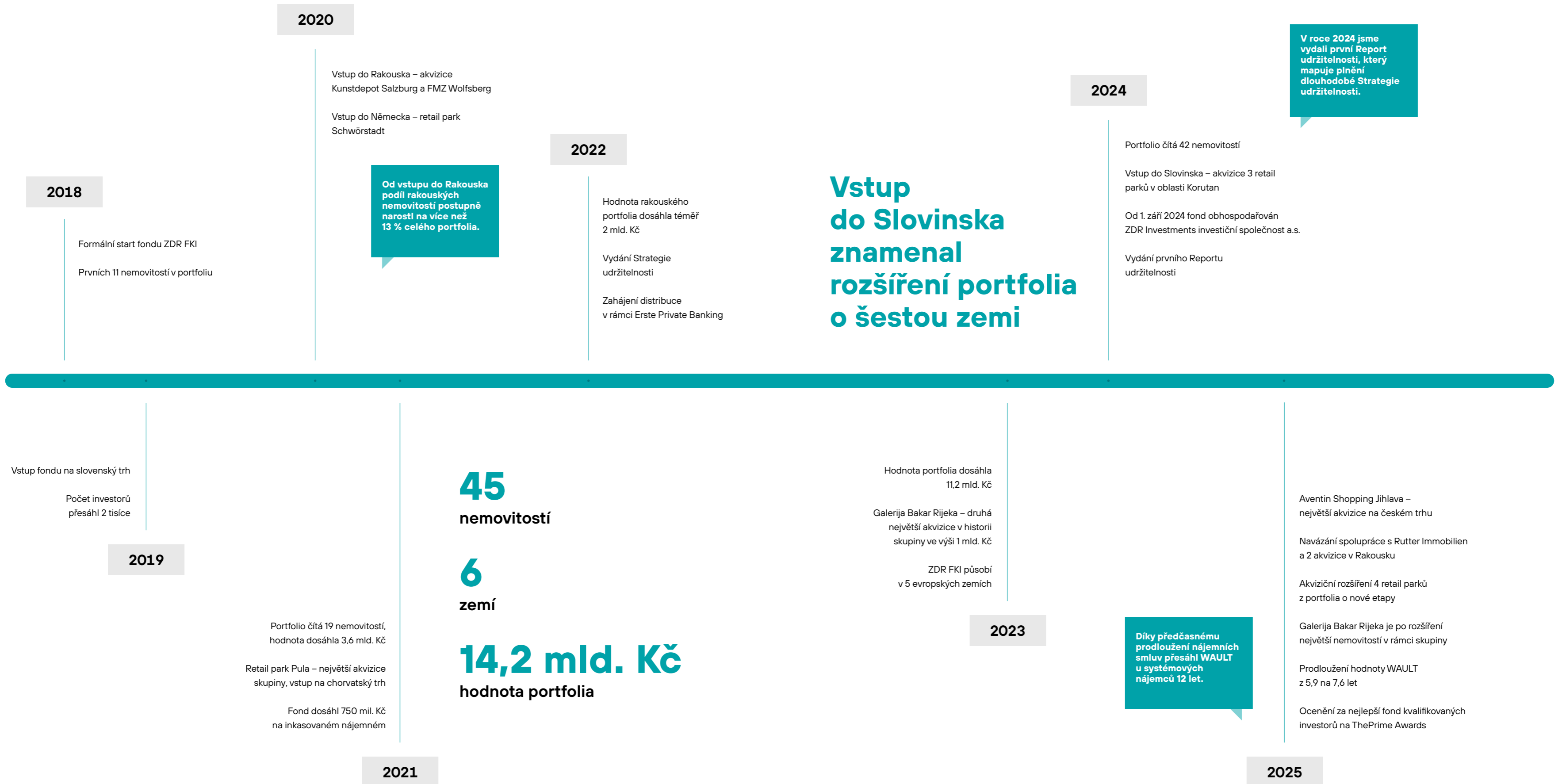
7,6 let

WAULT

46,6 %

LTV

# Timeline



# Vývoj výnosu fondu ZDR FKI od založení

Kumulativní výnos tříd A (CZK) a C (EUR)

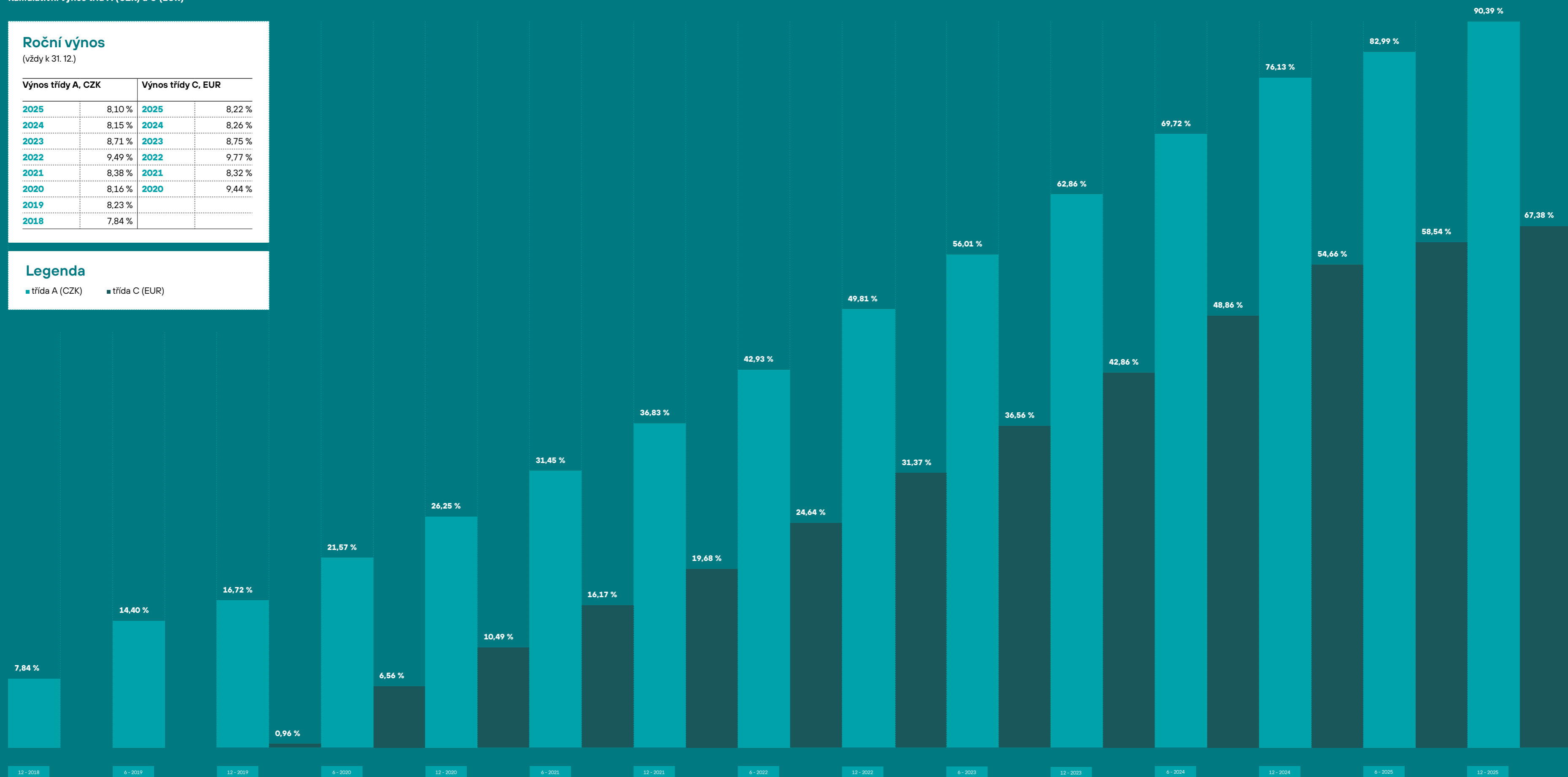
## Roční výnos

(vždy k 31. 12.)

Výnos třídy A, CZK		Výnos třídy C, EUR	
2025	8,10 %	2025	8,22 %
2024	8,15 %	2024	8,26 %
2023	8,71 %	2023	8,75 %
2022	9,49 %	2022	9,77 %
2021	8,38 %	2021	8,32 %
2020	8,16 %	2020	9,44 %
2019	8,23 %		
2018	7,84 %		

## Legenda

■ třída A (CZK) ■ třída C (EUR)

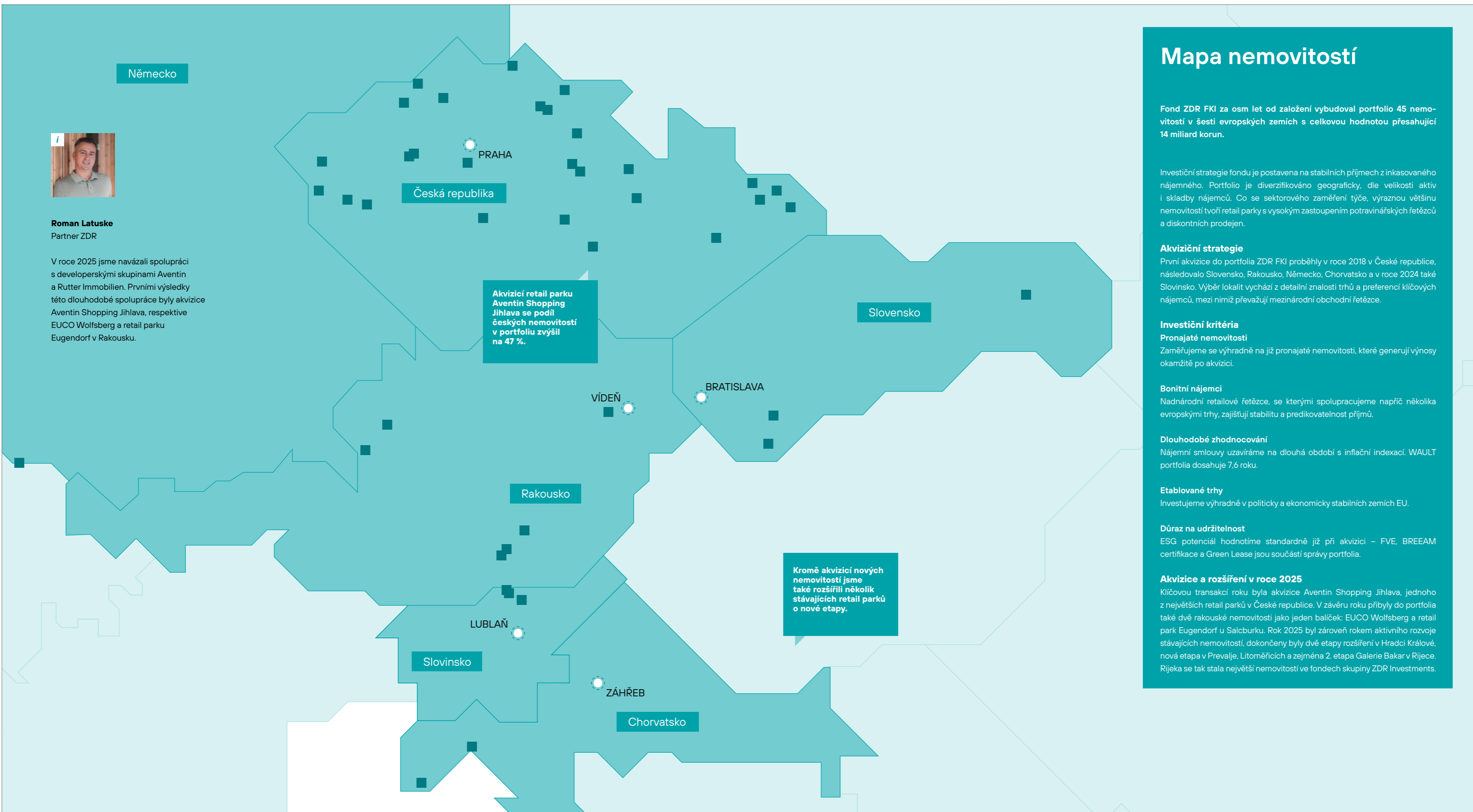


Německo



**Roman Latuske**  
Partner ZDR

V roce 2025 jsme navázali spolupráci s developerskými skupinami Aventin a Rutter Immobilien. Prvními výsledky této dlouhodobé spolupráce byly akvizice Aventin Shopping Jihlava, respektive EUCO Wolfsberg a retail parku Eugendorf v Rakousku.



Česká republika

Akvizicí retail parku Aventin Shopping Jihlava se podíl českých nemovitostí v portfoliu zvýšil na 47 %.

Slovensko

Rakousko

Slovinsko

Chorvatsko

PRAHA

VÍDEŇ

BRATISLAVA

LUBLAŇ

ZÁHŘEB

Kromě akvizicí nových nemovitostí jsme také rozšířili několik stávajících retail parků o nové etapy.

## Mapa nemovitostí

Fond ZDR FKI za osm let od založení vybuodoval portfolio 45 nemovitostí v šesti evropských zemích s celkovou hodnotou přesahující 14 miliard korun.

Investiční strategie fondu je postavena na stabilních příjmech z inkasovaného nájemného. Portfolio je diverzifikováno geograficky, dle velikosti aktiv i skladby nájemců. Co se sektorového zaměření týče, výraznou většinu nemovitostí tvoří retail parky s vysokým zastoupením potravinářských řetězců a diskontních prodejen.

### Akviziční strategie

První akvizice do portfolia ZDR FKI proběhly v roce 2018 v České republice, následovalo Slovensko, Rakousko, Německo, Chorvatsko a v roce 2024 také Slovinsko. Výběr lokalit vychází z detailní znalosti trhů a preferencí klíčových nájemců, mezi nimiž převažují mezinárodní obchodní řetězce.

### Investiční kritéria

#### Pronajaté nemovitosti

Zaměřujeme se výhradně na již pronajaté nemovitosti, které generují výnosy okamžitě po akvizici.

#### Bonitní nájemci

Nadnárodní retailové řetězce, se kterými spolupracujeme napříč několika evropskými trhy, zajišťují stabilitu a predikovatelnost příjmů.

#### Dlouhodobé zhodnocování

Nájemní smlouvy uzavíráme na dlouhá období s inflační indexací. WAULT portfolia dosahuje 7,6 roku.

#### Etablované trhy

Investujeme výhradně v politicky a ekonomicky stabilních zemích EU.

#### Důraz na udržitelnost

ESG potenciál hodnotíme standardně již při akvizici – FVE, BREEAM certifikace a Green Lease jsou součástí správy portfolia.

#### Akvizice a rozšíření v roce 2025

Klíčovou transakcí roku byla akvizice Aventin Shopping Jihlava, jednoho z největších retail parků v České republice. V závěru roku přibyl do portfolia také dvě rakouské nemovitosti jako jeden balíček: EUCO Wolfsberg a retail park Eugendorf u Salcburku. Rok 2025 byl zároveň rokem aktivního rozvoje stávajících nemovitostí, dokončeny byly dvě etapy rozšíření v Hradci Králové, nová etapa v Prevalje, Litoměřicích a zejména 2. etapa Galerie Bakar v Rijeci. Rijeka se tak stala největší nemovitostí ve fondech skupiny ZDR Investments.

# Přehled všech nemovitostí fondu

Nemovitost	Země	SPV	Podíl plochy na portfoliu (%)	WAULT (let)	Obsazenost (%)	Vybraní nájemci	Tržní ocenění nemovitostí (Kč)	LTV (%)
Tachov		ZDR Retail VoTa s.r.o.	0,5	1,6	100,0	Penny	72 110 000	
Votice		ZDR Retail VoTa s.r.o.	0,4	1,3	100,0	Penny	51 350 000	37,7*
Frydek-Místek		ZDR Retail Frydek-Místek a.s.	1,8	4,9	100,0	TEDi, Action, Datart	220 360 000	31,8
Nové Zámky		ZDR Retail Nové Zámky s.r.o.	0,2	2,7	100,0	KiK	30 600 000	0,0
Ostrava-Dubina		ZDR Retail Ostrava Dubina a.s.	1,1	2,3	100,0	Penny, TEDi, Pepco	193 110 000	32,1
Nýřany		ZDR Retail Nýřany s.r.o.	0,3	4,7	100,0	Penny	51 040 000	34,0
Rakovník		ZDR Retail Rakovník I s.r.o.	0,4	8,9	100,0	JYSK	37 110 000	54,5
Mariánské Lázně		ZDR Retail Mariánské Lázně II s.r.o.	0,4	3,9	100,0	BILLA, Traficon	51 900 000	37,3
Chrudim		ZDR Retail PUSCH s.r.o.	1,4	16,0	100,0	Albert	168 900 000	
Přerov		ZDR Retail PUSCH s.r.o.	2,1	16,0	100,0	Albert	207 870 000	
Svitavy		ZDR Retail PUSCH s.r.o.	1,8	16,0	100,0	Albert	259 510 000	38,2*
Ústí nad Orlicí		ZDR Retail PUSCH s.r.o.	0,6	7,0	100,0	Albert	53 160 000	
Rakovník		ZDR Retail Rakovník II s.r.o.	0,6	2,7	100,0	TEDi, Sinsay, NKD	81 040 000	44,8
Salzburg		kunstdepot GmbH	1,6	31,5	100,0	Museum der Moderne - Rupertinum	262 650 000	52,6
Komárno		ZDR Retail Komárno s.r.o.	1,5	4,8	100,0	JYSK, CCC, TEDi	217 770 000	38,6
Wolfsberg		FMZ Wolfsberg GmbH	2,1	4,0	100,0	Müller, C&A, Woolworth	386 150 000	38,7
Havlíčkův Brod		ZDR Retail Havlíčkův Brod s.r.o.	0,4	9,9	100,0	JYSK	43 700 000	0,0
Chrastava		ZDR Retail Litoměřice s.r.o.	0,2	0,7	100,0	KiK	17 110 000	
Litoměřice		ZDR Retail Litoměřice s.r.o., ZDR Retail Litoměřice II s.r.o.	4,1	11,9	100,0	Albert, OBI	658 880 000	36,5*
Voitsberg		FMZ Voitsberg I GmbH, FMZ Voitsberg II GmbH, FMZ Voitsberg III GmbH	4,4	4,9	94,2	BILLA, Fussl, TEDi, HERVIS, C&A	795 820 000	41,3
Schwörstadt		ZDR Retail Schwörstadt GmbH	1,2	5,7	100,0	ALDI, dm drogerie, KiK	266 360 000	47,7
Prešov		ZDR Logistic Prešov s.r.o.	4,5	8,2	100,0	Tesco	348 690 000	36,1
Pardubice		ZDR Retail Pardubice s.r.o.	0,7	8,3	100,0	BILLA, Teta drogerie	108 880 000	36,2
Jičín		ZDR Retail Jičín s.r.o.	0,6	5,7	100,0	JYSK, Hecht	65 740 000	46,9
Vídeň		ZDR Retail W1 GmbH	1,5	5,1	100,0	JYSK, BILLA, dm drogerie	431 270 000	46,7
Jičín		ZDR Retail Jičín II s.r.o.	0,7	7,5	100,0	BILLA	89 080 000	41,3
Opava		ZDR Retail Opava s.r.o.	2,4	14,1	100,0	Albert, TEDi	264 660 000	40,0
Pula		ZDR Retail Beta d.o.o., ZDR Retail Omikron d.o.o.	12,7	3,7	100,0	Harvey Norman, SPAR, Decathlon	1 978 030 000	38,0
Bílovec		ZDR Retail Bílovec s.r.o.	0,7	10,3	100,0	Albert, Pepco, Super zoo	106 150 000	42,0
Stříbro		ZDR Retail Stříbro s.r.o.	1,1	7,0	100,0	BILLA, Pepco, KiK	156 900 000	37,8
Hradec Králové		ZDR Retail Hradec Králové s.r.o., ZDR Retail Hradec Králové II s.r.o.	6,3	8,0	100,0	Albert, JYSK, TEDi	857 450 000	47,1
Most		ZDR Retail Most s.r.o.	2,7	9,8	100,0	Albert, Action, TEDi	345 880 000	35,8
Ostrava-Poruba		ZDR Retail Ostrava-Poruba s.r.o.	3,3	10,3	99,8	Albert, Sinsay, KiK	398 320 000	34,8
Teplice		ZDR Retail Teplice s.r.o.	2,5	9,7	97,1	Albert, Action, Pepco	319 940 000	37,6
Rijeka		AM PS Lambda Nekretnine d.o.o.	14,4	6,7	100,0	Harvey Norman, SPAR, Müller, NEW YORKER, IKEA	1 495 680 000	52,3
Praha-Kunratice		ZDR Retail Kunratice s.r.o.	0,6	11,0	100,0	BILLA, Pepco, TRAFICON	102 910 000	51,1
Prevalje		ZDR Retail PRSG d.o.o.	2,9	4,2	100,0	SPAR, JYSK, KiK, Sinsay	319 190 000	
Ravne		ZDR Retail PRSG d.o.o.	1,0	4,2	100,0	SPAR, dm drogerie, NKD	127 670 000	43,3*
Slovenj Gradec		ZDR Retail PRSG d.o.o.	1,7	7,1	100,0	SPAR, Müller, HERVIS	212 240 000	
Vrchlabí		ZDR Retail Vrchlabí s.r.o.	0,4	6,9	100,0	JYSK	47 840 000	51,3
Jihlava		ZDR Retail Jihlava s.r.o.	9,0	4,5	100,0	Lidl, dm drogerie, Super zoo, KiK, Pepco, IKEA	1 641 190 000	52,6
Wolfsberg		EUCO Vermietung GmbH	1,7	22,2	100,0	ADEG, dm drogerie	400 260 000	63,6
Eugendorf		HRDB Immobilien GmbH	1,8	10,1	100,0	Müller, HERVIS	464 050 000	69,0

\* Tento údaj se vztahuje k SPV, v němž se nachází více než jedna nemovitost.

## EUCO Wolfsberg



Nadstandardně dlouhé nájemní smlouvy jako základ dlouhodobé výnosové stability



EUCO Wolfsberg se stal součástí portfolia fondu kvalifikovaných investorů ZDR FKl na konci roku 2025 jako součást investičního balíčku dvou rakouských nemovitostí získaných od developera Rutter Immobilien, který je v Rakousku dlouhodobě známý realizací projektů ve špičkové kvalitě. Pro fond jde již o druhou nemovitost v této lokalitě. Od roku 2020 je součástí portfolia fondu i retail park Wolfsberg, který s touto nemovitostí přímo sousedí. Obě nemovitosti tak spolu tvoří kompaktní a dlouhodobě stabilní obchodní celek.

Nemovitost prošla v roce 2024 kompletní generální rekonstrukcí a nabízí více než 5 000 m<sup>2</sup> moderních maloobchodních ploch. Kotevním nájemcem je prodejna potravin ADEG ze skupiny REWE, doplněná o další obchody včetně dm drogerie a Fressnapf. Výjimečnou investiční stabilitu zajišťuje mimořádně dlouhý WAULT přesahující 22 let. Jde o nejvyšší hodnotu WAULT v celém portfoliu fondu ZDR FKl.

Wolfsberg je s více než 25 tisíci obyvateli třetím největším městem spolkové země Korutany. Přítomnost dvou nemovitostí fondu v jedné lokalitě vytváří synergie v oblasti správy i dlouhodobého rozvoje areálu a potvrzuje důvěru fondu v tuto lokalitu jako stabilní maloobchodní destinaci.



**Romnan Latuske**  
Partner

Akvizice EUCO Wolfsberg přesně zapadá do investiční strategie fondu ZDR FKl. Jde o prémiový projekt se silnými nájemci a nadstandardně dlouhými nájemními smlouvami, který navíc skvěle funguje s naší stávající nemovitostí v této lokalitě. Velmi si vážíme kvality, se kterou developer Rutter Immobilien své projekty realizuje.

### Synergie v lokalitě

EUCO Wolfsberg sousedí přímo s retail parkem Wolfsberg, který je v portfoliu fondu od roku 2020. Obě nemovitosti společně tvoří kompaktní obchodní celek s potenciálem dalšího rozvoje.

### Renomovaný developer

Nemovitost byla získána od Rutter Immobilien, renomovaného rakouského developera dlouhodobě známého realizací projektů ve špičkové kvalitě. Objekt prošel v roce 2024 kompletní generální rekonstrukcí.



**EUCO Wolfsberg s WAULT přesahujícím 22 let patří mezi nemovitosti s nejdelšími nájemními smlouvami v celém portfoliu fondu ZDR FKl**



## Základní údaje

### Retail park EUCO Wolfsberg

Lokalita	Wolfsberg, Rakousko
Celková pronajímatelná plocha	5 024 m <sup>2</sup>
Fond	ZDR FKl
SPV	EUCO Vermietung GmbH
V majetku fondu	12/2025
Počet nájemců	14

### Obsazenost (2025)

100 %

### WAULT (2025)

**22,2 let**



### Další informace

Tržní ocenění nemovitosti	400 260 000 Kč
NOI	24 043 386 Kč
Významní nájemci	ADEG (skupina REWE), dm drogerie, Fressnapf

## Aventin Shopping Jihlava



Projekt výjimečný svou technickou a architektonickou kvalitou i velikostí



Aventin Shopping Jihlava je s pronajímatelnou plochou 26 534 m<sup>2</sup> a téměř 50 obchodními jednotkami jedním z největších retail parků svého druhu v České republice. Akvizicí Aventin Shopping Jihlava se podíl českých nemovitostí v portfoliu fondu ZDR FKI přiblížil k 50 %.

Nemovitost, dokončená v roce 2021 developerskou skupinou Aventin, má strategickou polohu na okraji Jihlavy a díky přímému napojení na dopravní infrastrukturu obsluhuje nejen samotné město, ale také rozsáhlou spádovost oblast v rámci kraje Vysočina.

ZDR Investments zařadilo tento retail park do portfolia fondu ZDR FKI koncem května, jednalo se o nejvýznamnější akvizici uplynulého roku a zároveň o největší akvizici na českém trhu. Nákupní park splňuje klíčová kritéria investiční strategie: 100% obsazenost, diverzifikovaný mix nájemců z odolných segmentů a dlouhodobě stabilní příjem z nájemného ve výši 94 mil. Kč ročně.



**Tomáš Hozlár**  
Acquisitions & Transactions

Aventin Shopping Jihlava byl jednoznačně nejsilnějším akvizičním momentem roku. Nejenže jde o nemovitost špičkové stavební kvality s prověřenými nájemci a stoprocentní obsazeností, ale má i jasný růstový potenciál. Připravované rozšíření o 10 000 m<sup>2</sup> z ní udělá ještě dominantnějšího hráče v regionu.



### Strategická poloha a silná spádovost

Jihlava je krajské město s více než 50 000 obyvateli a přirozeným spádovým centrem pro celý kraj Vysočina. Aventin Shopping Jihlava využívá polohu na okraji města s přímou dostupností z hlavních komunikací. Pro zákazníky je k dispozici 1 200 parkovacích míst. Díky tomuto zázemí park přitahuje nakupující nejen z centra města, ale z celého okolního regionu.

### Komplexní nabídka a odolný nájemní mix

Retail park nabízí návštěvníkům kompletní skladbu obchodů a služeb – od potravin a drogerie přes módu, domácí potřeby, lékárnu, sportovní vybavení, chovatelské potřeby a nábytek až po gastronomii. Mezi klíčové nájemce patří Lidl, JYSK, Super zoo, dm drogerie, Action, Sportisimo, Teta, Pepco a další. Tento mix je záměrně sestaven z prodeje denní potřeby a diskontního segmentu, které jsou odolné vůči výkyvům spotřebitelského chování i ekonomickým cyklům. WAULT nájemních smluv dosahuje 4,5 roku a obsazenost se udržuje na 100 %.

### Udržitelnost a plánované rozšíření

Budova je osazena fotovoltaickými panely o výkonu 650 kWp, které budou v budoucnu rozšířeny o další instalaci s výkonem 750 kWp. Navýšení kapacity FVE je součástí většího projektu rozšíření retail parku o dalších téměř 10 000 m<sup>2</sup> maloobchodní plochy. Dokončení stavby je plánováno na rok 2027.



**Jeden z největších nákupních parků v Česku se bude ještě rozšiřovat, dostavba přidá téměř 10 000 m<sup>2</sup>**

## Základní údaje

### Aventin Shopping Jihlava

<b>Lokalita</b>	Jihlava, Česká republika
<b>Celková pronajímatelná plocha</b>	26 534 m <sup>2</sup>
<b>Fond</b>	ZDR FKI
<b>SPV</b>	ZDR Retail Jihlava s.r.o.
<b>V majetku fondu</b>	05/2025
<b>Počet nájemců</b>	53

### Obsazenost (2025)



### WAULT (2025)

**4,5 let**



### Další informace

<b>Tržní ocenění nemovitosti</b>	1 641 190 000 Kč
<b>NOI</b>	93 957 549 Kč
<b>Významní nájemci</b>	Lidl, JYSK, Super zoo, dm drogerie, Teta, Dr. Max, Pepco

## Retail park Eugendorf



Nemovitost v prémiové lokalitě přímo u Salcburku posiluje rakouské portfolio fondu ZDR FKI



Retail park Eugendorf rozšířil na konci roku 2025 rakouské portfolio fondu kvalifikovaných investorů ZDR FKI o další nemovitost v atraktivní lokalitě. Transakční hodnota nemovitosti dosáhla 19 milionů eur. Objekt byl získán od developera Rutter Immobilien jako součást investičního balíčku spolu s EUKO Wolfsberg. Kvalita realizace a obchodní přístup tohoto renomovaného rakouského developera z něj dělají partnera, se kterým ZDR Investments počítá při budoucí expanzi v Rakousku.

Retail park se nachází v Eugendorfu, obci v bezprostřední blízkosti Salcburku s přímým napojením na jednu z nejdůležitějších dopravních tepen Rakouska – dálnici A1. Tato poloha zajišťuje vysokou spádovost a každodenní dostupnost pro zákazníky z celého regionu. Objekt prošel v roce 2025 kompletní rekonstrukcí a nabízí 5 370 m<sup>2</sup> maloobchodních ploch.

Dominantní pozici v retail parku zaujímá prodejna Müller o ploše téměř 2 500 m<sup>2</sup>, který je jedním z klíčových nájemců v rakouském portfolio fondu. Doplní ji například Hervis nebo Subway. Silný nájemní mix spolu s WAULT přesahujícím 10 let tvoří stabilní základ pro dlouhodobé výnosy.



**Radek Hladký**  
Partner

Eugendorf má vše, co od prémiové nemovitosti očekáváme. Výbornou polohu, stabilní nájemce i skvělé provedení od kvalitního developera. To je kombinace, kterou vyhledáváme.



Retail park Eugendorf čerpá ze silné spádové oblasti Salcburku – jednoho z nejnavštěvovanějších měst Rakouska s více než 10 miliony návštěvníků ročně

### Salcburský region

Eugendorf leží v bezprostřední blízkosti Salcburku, jednoho z nejnavštěvovanějších měst Rakouska. Silná spádová oblast a každodenní provoz na dálnici A1 zajišťují retail parku trvale vysokou návštěvnost po celý rok.

### Rekonstrukce ve špičkovém standardu

Objekt prošel v roce 2025 kompletní rekonstrukcí v režii developera Rutter Immobilien, který je v Rakousku uznáván pro vysoký standard svých projektů. Zákazníci i nájemci tak získávají moderní a atraktivní prostředí splňující nejvyšší nároky na technický standard i provozní efektivitu.



## Základní údaje

### Retail park Eugendorf

<b>Lokalita</b>	Eugendorf, Rakousko
<b>Celková pronajimatelná plocha</b>	5 370 m <sup>2</sup>
<b>Fond</b>	ZDR FKI
<b>SPV</b>	HRDB Immobilien GmbH
<b>V majetku fondu</b>	12/2025
<b>Počet nájemců</b>	8

### Obsazenost (2025)



### WAULT (2025)

**10,1 let**

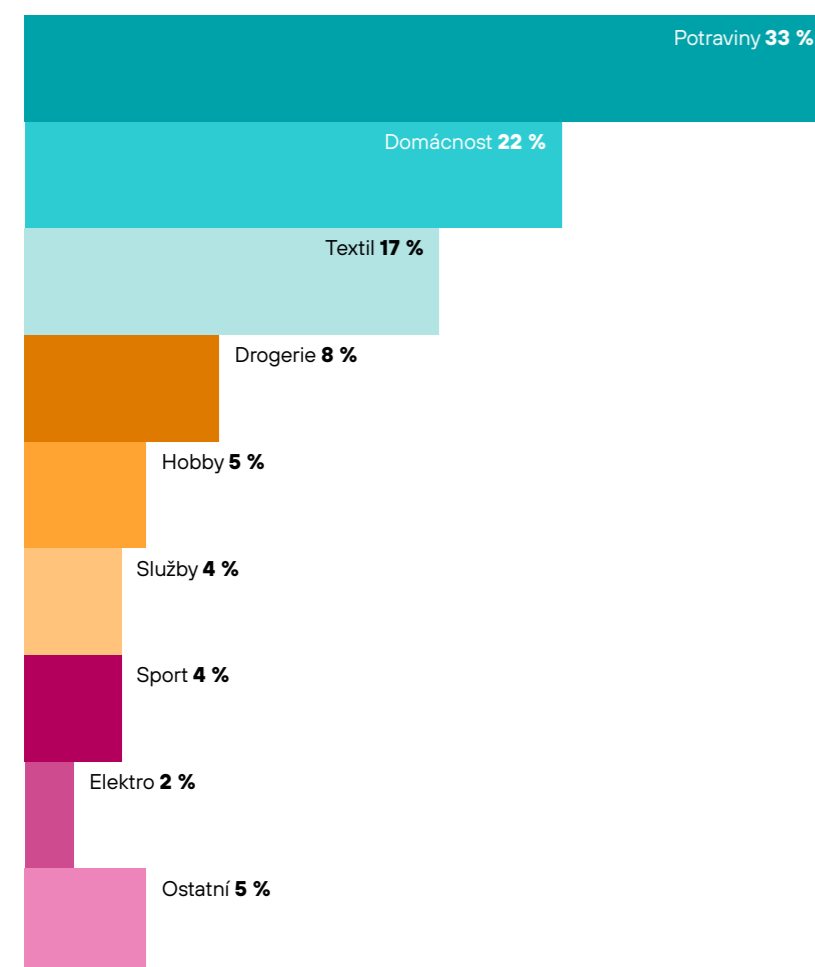


### Další informace

<b>Tržní ocenění nemovitosti</b>	464 050 000 Kč
<b>NOI</b>	28 408 623 Kč
<b>Významní nájemci</b>	Müller, Hervis

# Struktura portfolia fondu ZDR FKI

## Retailové plochy dle segmentu



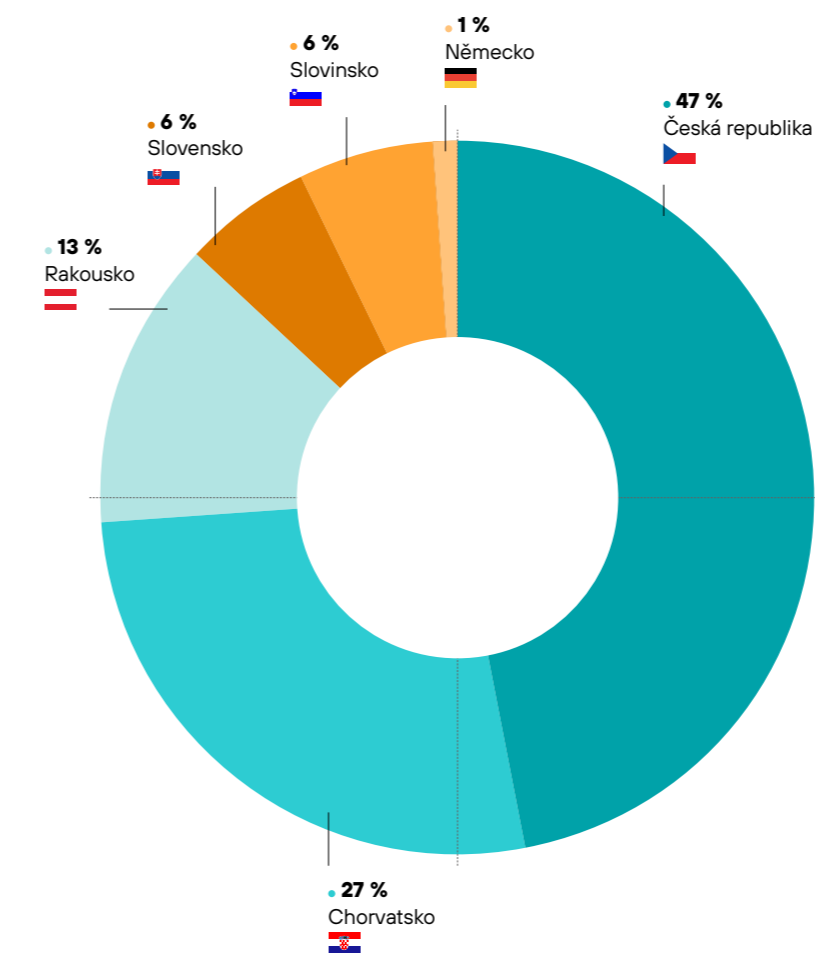
## Struktura pronajímaných retailových ploch dle segmentu

Segment	Počet nájemců	Plocha (%)	WAULT (let)
Potraviny	15	32,9	12,4
Domácnost	23	22,5	5,1
Textil	32	16,9	3,8
Drogerie	11	7,9	6,2
Sport	6	4,3	4,4
Hobby	11	4,6	5,2
Služby	56	4,4	6,5
Elektro	4	1,6	4,9
Ostatní	49	4,9	6,1

# 91 tis. m<sup>2</sup>

Fond ZDR FKI vyniká na trhu vysokým podílem nájemců ze segmentu potravin.

## Portfolio podle zemí

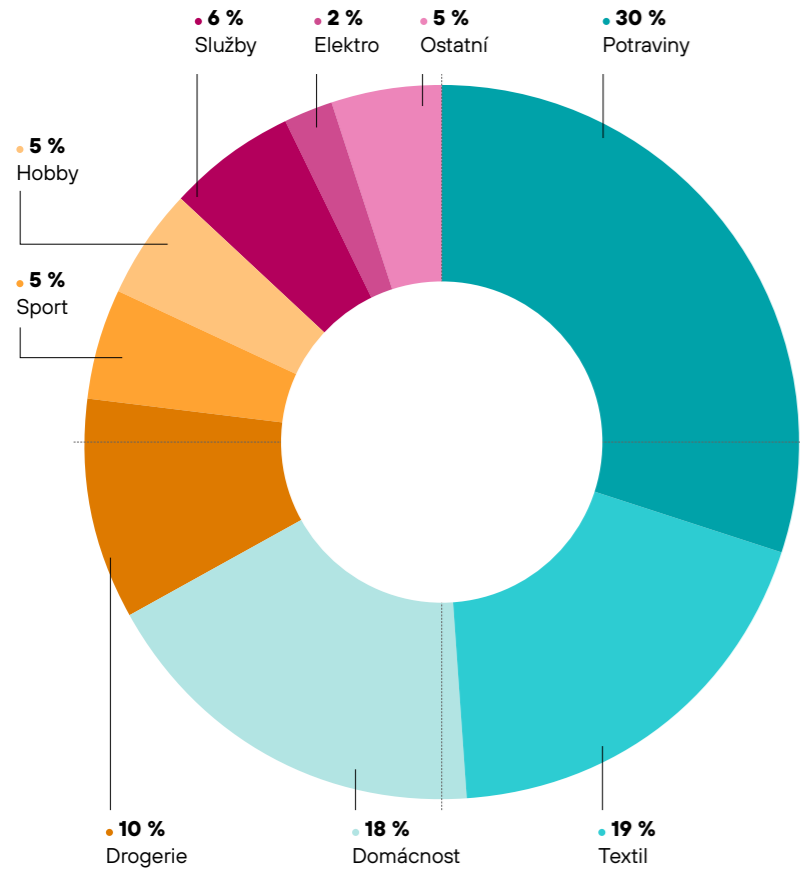


Akvizicí Aventin Shopping Jihlava, jednoho z největších retail parků v České republice, posílil fond ZDR FKI podíl českých nemovitostí na téměř polovinu celého portfolia.

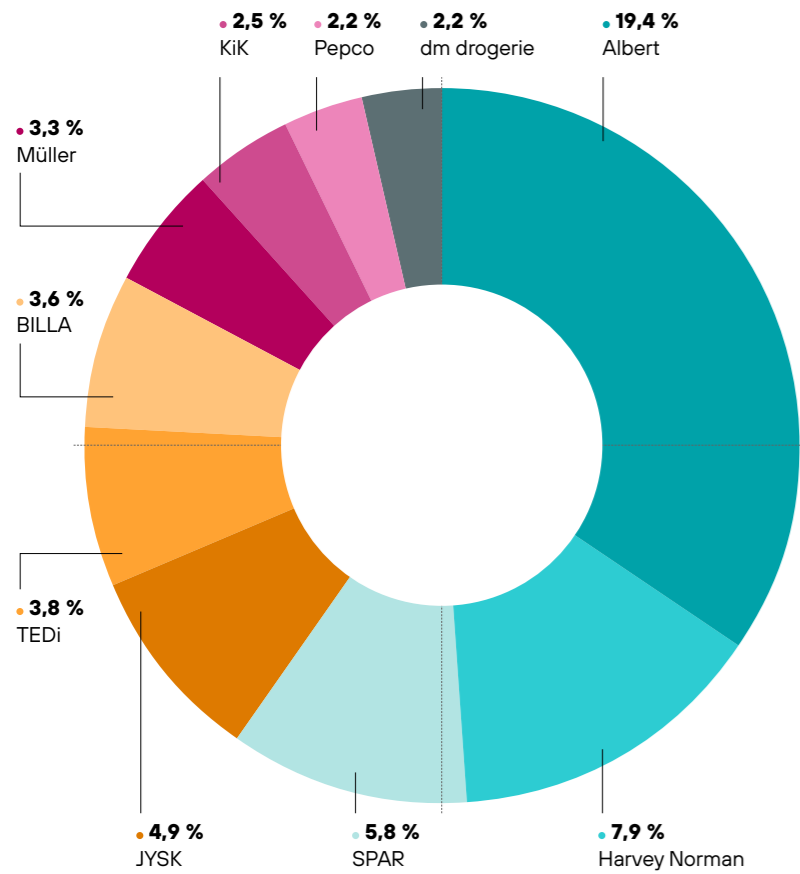
## Top 10 nemovitostí fondu ZDR FKI podle plochy (m<sup>2</sup>)

Nemovitost	Země	SPV	Podíl plochy v portfoliu fondu (%)	WAULT (let)	Obsazenost (%)	Počet nájemců	V portfolio od roku	Vybraní nájemci
Rijeka	CZ	AM PS Lambda Nekretnine d.o.o.	14,4	6,7	100,0	29	2023	Harvey Norman, SPAR, IKEA, Müller
Pula	CZ	ZDR Retail Beta d.o.o., ZDR Retail Omikron d.o.o.	12,7	3,7	100,0	59	2021	Harvey Norman, SPAR, Decathlon, Müller
Jihlava	CZ	ZDR Retail Jihlava s.r.o.	9,0	4,5	100,0	53	2025	Lidl, dm drogerie, super zoo, Kik, Pepco, IKEA
Hradec Králové	CZ	ZDR Retail Hradec Králové s.r.o., ZDR Retail Hradec Králové II s.r.o.	6,3	8,0	100,0	37	2022	Albert, JYSK, TEDI, Woolworth
Voitsberg	AT	FMZ Voitsberg I GmbH, FMZ Voitsberg II GmbH, FMZ Voitsberg III GmbH	4,4	4,9	94,2	22	2021	BILLA, Fussl, TEDI, HERVIS, C&A
Litoměřice	CZ	ZDR Retail Litoměřice s.r.o., ZDR Retail Litoměřice II s.r.o.	4,1	11,9	100,0	4	2020	Albert, OBI
Ostrava-Poruba	CZ	ZDR Retail Ostrava-Poruba s.r.o.	3,3	10,3	99,8	22	2022	Albert, Sinsay, Kik
Prevalje	CZ	ZDR Retail PRSG d.o.o.	2,9	4,2	100,0	22	2024	SPAR, JYSK, Kik
Most	CZ	ZDR Retail Most s.r.o.	2,7	9,8	100,0	24	2022	Albert, Action, TEDI
Teplice	CZ	ZDR Retail Teplice s.r.o.	2,5	9,7	97,1	26	2022	Albert, Action, Pepco

### Podíl nájemného podle segmentu



### Top 10 nájemců podle plochy



Wolfsberg, Rakousko



# Udržitelnost

V roce 2025 jsme portfolio fondu ZDR FKI rozšířili o tři nové nemovitosti a na konci roku jich celkem bylo 45 v šesti evropských zemích. Čím více nemovitostí fond má, tím větší má vliv na okolní prostředí, komunity a životy lidí a tím větší je náš závazek, jednat odpovědně. K udržitelnosti proto přistupujeme systémově, je to součást naší investiční strategie, nikoliv jen doplněk k ní.

Každou nemovitost posuzujeme s ohledem na její environmentální profil ještě před samotnou akvizicí. Ve fázi správy pak cíleně snižujeme spotřebu energií a vody, instalujeme fotovoltaické elektrárny a usilujeme o mezinárodní certifikace kvality, jako je BREEAM. Výsledky jsou měřitelné a měření je pro nás klíčové.

Soustředíme se také na to, jak fungujeme jako partner vůči nájemcům, místním komunitám i vlastním zaměstnancům. Otevřená komunikace, jasná data a transparentní procesy jsou základem důvěry, na které stavíme dlouhodobé vztahy.

**K udržitelnosti přistupujeme systémově, je to součást naší investiční strategie, nikoliv jen doplněk k ní.**

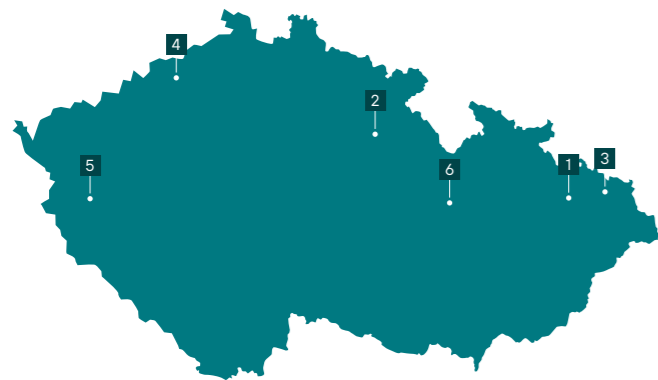
## 1 Provozujeme udržitelné budovy

Nemovitosti mají přímý dopad na spotřebu energií, emisní stopu i celkovou kvalitu lokalit, ve kterých se nacházejí. Aktivně proto hledáme cesty, jak jejich negativní dopad snižovat. Od due diligence, přes výběr technologií až po certifikace.

### BREEAM certifikace

BREEAM In-Use je mezinárodní certifikace, která hodnotí kvalitu a udržitelnost již provozovaných nemovitostí. V roce 2025 jsme díky opatřením zavedeným v předchozím roce úspěšně získali hodnocení Very Good pro 6 našich nemovitostí. Certifikaci předcházely praktické kroky, jako je zlepšování kvality vnitřního prostředí (např. monitoring CO<sub>2</sub>), úspory vody a energie nebo podpora udržitelné mobility. Zaměřujeme se také na úpravy okolí budov a na celkovou připravenost nemovitostí na dlouhodobé změny klimatu.

#### I. etapa nemovitostí procházející certifikací BREEAM In-use






- 1 Retail park Bílovec
- 2 Retail park Hradec Králové
- 3 Retail park Ostrava-Poruba
- 4 Retail park Teplice
- 5 Retail park Stříbro
- 6 Hypermarket Albert Svitavy


# 5 098 kWp

## celkový instalovaný výkon FVE v portfoliu ZDR FKI v roce 2025 odpovídá roční spotřebě více než 1 700 průměrných českých domácností

## FVE

Fotovoltaické elektrárny na střechách našich nemovitostí přímo snižují uhlíkovou stopu budov. V roce 2025 jsme rozšířili instalovanou kapacitu o tři nové elektrárny s celkovým výkonem 0,65 MWp.

	Nemovitost	Instalovaný výkon FVE (kWp)
Česká republika	Přerov	195,98
	Teplice	360,00
	Stříbro	99,90
	Opava	22,00
	Rakovník	49,92
	Jihlava	650,16
Slovensko	Prešov	420,25
Slovinsko	Slovenj Gradec	300,00
Rakousko	Voitsberg	1 536,16
	Vídeň	160,05
	Wolfsberg	389,84
	Salcburk	12,42
Německo	Schwörstadt	255,15
Česká republika	 Most	144,00
	 Ostrava-Poruba	350,40
	 Ústí nad Orlicí	151,20

 Nové v roce 2025

### Stručně

#### Optimalizace spotřeby energií

V roce 2025 jsme se zaměřili na konkrétní opatření v budovách s cílem zlepšit jejich klasifikační třídu v Průkazu energetické náročnosti a snížit tak provozní náklady i emisní stopu.

#### Podpora elektromobility

Areály zpřístupňujeme specializovaným provozovatelům nabíjecích stanic, díky tomu se například v závěru roku 2025 otevřely Tesla Superchargery v retail parku Hradec Králové.

#### Pilotní projekt: Zdravá zeleň v retail parcích

Cílem pilotního projektu bylo vyhodnocení aktuálního stavu dřevin ve vybraných retail parcích. Na základě analýzy stanovištních podmínek a terénního průzkumu vznikly návrhy konkrétních opatření, která zajistí zdravou a dlouhodobě udržitelnou zeleň v areálech fondu.

#### Standardy udržitelné výstavby

V roce 2025 jsme zavedli Standardy udržitelné výstavby retail parků ZDR Investments, tzv. Bílou knihu. Jde o závazný metodický pokyn, který předáváme developerům již ve fázi akvizice.

## 2 Záleží nám na lidech

Úspěch fondu neměříme jen výnosem. Důležité je pro nás i to, jaké prostředí vytváříme pro nájemce, jak přistupujeme k zaměstnancům a co přinášíme místům, kde naše nemovitosti stojí.

#### Dotazník udržitelnosti

Udržitelnost vstupuje do procesu ještě před podpisem smlouvy. Každou potenciální akvizici hodnotíme pomocí strukturovaného dotazníku, který prověřuje energetický profil nemovitosti, její dostupnost pro uživatele i dopad na okolní prostředí.

#### Spolupráce s nájemci

Udržitelný provoz je záležitostí obou stran. Nájemcům předáváme konkrétní doporučení, jak provozovat prostory hospodárněji, a zveeme je ke společným iniciativám – od sdílení dat o spotřebě po zapojení do certifikačních procesů.

#### Facility management

Vlastní tým správy nemovitostí nám dává přímou kontrolu nad kvalitou provozu. Reagujeme rychle na potřeby nájemců, udržujeme areály v dobrém technickém stavu a zároveň sledujeme, jak se budovy chovají z hlediska spotřeby a bezpečnosti.



Akce pro veřejnost podporují nejen místní komunity, ale i nájemce našich retail parků.

#### Green lease dodatky

Green lease dodatky jsou smluvním nástrojem, který propojuje zájem pronajímatele a nájemce na úsporném a odpovědném provozu. Postupně je začleňujeme do nájemních smluv napříč portfoliem.

#### Průzkum spokojenosti nájemců

Od roku 2025 realizujeme Průzkum spokojenosti nájemců s cílem získat reálnou zpětnou vazbu od nájemců v našich retail parcích. V roce 2025 jsme průzkum provedli v celkem osmi nemovitostech v České republice a Rakousku. Díky jejich podnětům průběžně zlepšujeme prostředí i nabízené služby a přinášíme inovace, které zajišťují spokojenost návštěvníků i dlouhodobou kvalitu areálů.

#### Akce na podporu místních komunit a nájemců

V roce 2025 jsme uspořádali dvě akce na podporu návštěvnosti a nájemců se zapojením místních komunit v nově otevřené etapě retail parku Hradec Králové – ku příležitosti Dne dětí a návratu do školních lavic po letních prázdninách.

#### ZDR Investments v pohybu

V rámci podpory zdravého životního stylu se zaměstnanci ZDR Investments zapojili do letní sportovní výzvy, během níž zdolali celkem 4 253 km udržitelnými formami dopravy. Tuto aktivitu společnost transformuje do finančního daru na charitativní účely (o výsledném příjmu rozhodli sami zaměstnanci formou transparentního hlasování).

## 3 Portfolio s trvalou hodnotou

Správné řízení společnosti je základní podmínkou důvěry. Investoři, regulátoři i partneři od nás očekávají jasné procesy, ověřitelná data a odpovědnost na každé úrovni organizace. V roce 2025 jsme v tomto směru udělali konkrétní kroky.

#### Light Green – SFDR článek 8

Od února 2025 sesedí fond ZDR FKI označení Light Green podle článku 8 směrnice SFDR. To znamená nejen to, že prosazuje environmentální a sociální vlastnosti ve svých investicích, ale také, že jsme povinni sledovat a zveřejňovat příslušné nefinanční ukazatele.

#### Transparentní reporting

Investorům pravidelně poskytujeme přehled o vývoji fondu nejen po finanční stránce, ale i z pohledu ESG. Za rok 2025 poprvé reportujeme ukazatele vyžadované směrnicí SFDR: energetickou intenzitu, spotřebu vody, podíl obnovitelné energie, emise skleníkových plynů podle GHG protokolu a úroveň bezpečnosti a komfortu uživatelů.

#### Jasná organizační struktura

Za každým rozhodnutím stojí konkrétní člověk s jasně vymezenou odpovědností. Strukturované řízení fondu nám umožňuje jednat rychle, konzistentně a s vědomím důsledků na všech úrovních organizace.

#### Digitalizace procesů

V roce 2025 jsme zavedli digitální platformu pro automatizovanou správu firemních výdajů, která zajišťuje vyšší transparentnost a integritu finančních toků.

#### Optimalizace akvizičního rámce

V reakci na rostoucí objem spravovaných aktiv jsme v roce 2025 provedli komplexní revizi akvizičního procesu. Aktualizovaný rámec posiluje kontrolní mechanismy od přípravné fáze až po post-closing.

## Rozrůstající se areál s důrazem na udržitelný provoz

### Retail park Hradec Králové



Retail park Hradec Králové je součástí portfolia fondu kvalifikovaných investorů ZDR FKI od roku 2022, kdy byl odkoupen jako kompletně revitalizovaný objekt od developerské společnosti Traxial a.s. Od té doby prošel areál dvěma etapami rozšíření a dnes nabízí 18 542 m<sup>2</sup> maloobchodních ploch s 37 nájemci. Druhá etapa z roku 2025 přinesla 3 670 m<sup>2</sup> nové plochy obsazené nájemci Action, Sinsay, Gate, Rossmann, CCC a PetCenter, třetí etapa pak rozšířila areál o dalších 1 511 m<sup>2</sup> s prodejny Woolworth a Dreamy.

Největší plochu dlouhodobě zaujímá hypermarket Albert, který při revitalizaci uvedl nový koncept tržnice s moderním chladičím systémem a díky inovacím snížil spotřebu elektřiny o třetinu. Spolu s JYSK, TEdi a dalšími nájemci tvoří pestrý mix každodenních i specializovaných nákupů.

Areál je zároveň ukázkou přístupu ZDR Investments k udržitelné správě nemovitostí. V březnu 2025 obdržela první budova retail parku certifikaci BREEAM In-Use na úrovni Very Good jako vůbec první nemovitost v portfoliu fondů skupiny ZDR Investments. Certifikace potvrzuje, že zavedená opatření ke snížení spotřeby vody a energií, optimalizace provozu i péče o okolní prostředí splňují mezinárodně uznávané standardy.



**Marcela Fujanová**  
ESG manažerka

Certifikace BREEAM naplňuje cíle udržitelného rozvoje v oblastech udržitelných měst a komunit, odpovědné výroby a spotřeby i opatření v oblasti klimatu. Zavedená opatření snižují environmentální dopady budovy, zlepšují její provozní efektivitu a podporují zdravé prostředí pro nájemce i návštěvníky.



**Podpora biodiverzity**

Na základě posudku ekologa byla v okolí retail parku realizována opatření na podporu biodiverzity – výsadba stromů a keřů, instalace ptačích budek a hmyzí hotel. Zelené plochy tvoří 10 % celkové rozlohy areálu.

**Tesla Supercharger**

V areálu retail parku vzniklo ve spolupráci s Tesla Czech Republic s.r.o. 12 dobíjecích stanic Tesla Supercharger V4 s výkonem až 250 kW, otevřených pro vozy Tesla i ostatní elektromobily s konektorem CCS2. V další etapě je plánováno rozšíření na celkem 24 stanic.



Po dokončení všech tří etap nabízí retail park Hradec Králové téměř 19 000 m<sup>2</sup> maloobchodních ploch a patří mezi největší nemovitosti v portfoliu fondu ZDR FKI

### Základní údaje

#### Retail park Hradec Králové

<b>Lokalita</b>	Hradec Králové, Česká republika
<b>Celková pronajimatelná plocha</b>	18 542 m <sup>2</sup>
<b>Fond</b>	ZDR FKI
<b>SPV</b>	ZDR Retail Hradec Králové s.r.o. ZDR Retail Hradec Králové II s.r.o.
<b>V majetku fondu</b>	12/2022
<b>Počet nájemců</b>	37

#### Obsazenost (2025)



WAULT (2025)  
**8,0 let**



#### Další informace

**Významní nájemci**  
Albert, JYSK, TEdi, Woolworth

#### Komunita

V roce 2025 uspořádalo ZDR Investments v areálu retail parku dvě komunitní akce – Den dětí v červnu a Back to school v září. Obě akce propojily nájemce s místními obyvateli a přispěly k návštěvnosti celého areálu.

## Udržitelný retail park v podhůří Korutan

### Retail park Slovenj Gradec



Retail park Slovenj Gradec byl dokončen a otevřen na počátku roku 2024. Ve stejném roce byl spolu s retail parky v sousedním Ravne a Prevalje připojen do portfolia fondu ZDR FKI v rámci expanze na slovinský trh.

Nemovitost se nachází v obchodní zóně na severu Slovinska, v malebném podhůří Korutan, při hlavním dopravním tahu procházejícím severem země. Město je přirozeným centrem regionu s více než 17 500 obyvateli ve spádové oblasti. Na pronajímatelné ploše téměř 5 000 m<sup>2</sup> působí renomované značky jako například: supermarket SPAR, drogerie Müller, sportovní potřeby Hervis a slovinský prodejce elektroniky Big Bang.

Novostavba z roku 2024 byla v roce 2025 vybavena fotovoltaickou elektrárnou a infrastrukturou pro ekologicky šetrnou dopravu. Retail park Slovenj Gradec tak naplňuje moderní standardy udržitelného provozu maloobchodní nemovitosti.



**Marcela Fujanová**  
ESG manažerka

Retail park Slovenj Gradec je příkladem moderní maloobchodní nemovitosti, která bere udržitelnost jako přirozenou součást provozu. Solární energie, infrastruktura pro elektromobilitu a přímé napojení na cyklostezku z něj dělají objekt připravený na budoucí ESG nároky i na měnící se potřeby zákazníků.



#### Fotovoltaická elektrárna

Na střeše retail parku byla v roce 2025 instalována fotovoltaická elektrárna s výkonem 300 kWp. Roční výroba 315 MWh čisté elektrické energie odpovídá úspoře přibližně 120 tun CO<sub>2</sub> a pokryje spotřebu zhruba 100 domácností.

#### Ekologická doprava

Retail park je plně připraven na ekologicky šetrnou dopravu. Na parkovišti je k dispozici dobíjecí stanice pro elektromobily i stojany na kola. V bezprostřední blízkosti parku vede cyklostezka propojující obchodní zónu s okolní zástavbou, která zákazníkům umožňuje přijíždět za nákupy na kole.

## Základní údaje

### Retail park Slovenj Gradec

<b>Lokalita</b>	Slovenj Gradec, Slovinsko
<b>Celková pronajímatelná plocha</b>	4 882 m <sup>2</sup>
<b>Fond</b>	ZDR FKI
<b>SPV</b>	ZDR Retail PRSG d.o.o.
<b>V majetku fondu</b>	04/2024
<b>Počet nájemců</b>	9

#### Obsazenost (2025)

100 %

#### WAULT (2025)

7,1 let



#### Další informace

<b>Instalovaný výkon FVE</b>	300 kWp
<b>Roční produkce FVE</b>	315 MWh
<b>Významní nájemci</b>	SPAR, Müller, Hervis, Big Bang

**Na atraktivitě získávají segmenty, které nabízejí stabilní příjmový profil a relativní odolnost vůči ekonomickým výkyvům. Mezi ně patří i retail parky s vysokým zastoupením prodejen potravin.**

## Komentář k trhu a makroekonomický výhled

Rok 2025 byl z pohledu investiční aktivity na realitním trhu mimořádně silný. Český trh komerčních nemovitostí zaznamenal rekordní transakční objem okolo 4,3 miliardy eur a zařadil se mezi nejaktivnější trhy regionu střední a východní Evropy. Nadále přitom platilo, že rozhodující roli hráli domácí investoři. Český kapitál stál za naprostou většinou transakcí a zůstal hlavní oporou tržní likvidity.

Právě silná přítomnost lokálního kapitálu je jedním z klíčových znaků českého investičního prostředí. Tuzemští investoři potvrdili i v roce 2025 mimořádnou aktivitu a ukázali, že český trh si dokáže udržet vysokou míru likvidity i v období zvýšené mezinárodní nejistoty. Ve srovnání s řadou jiných evropských zemí zůstává Česká republika specifická vysokým zastoupením domácích fondových struktur a privátního kapitálu orientovaného na nemovitosti.

Makroekonomické prostředí se v průběhu roku dále stabilizovalo. Evropská centrální banka v roce 2025 pokračovala v uvolňování měnové politiky a postupné snižování sazeb přispělo ke zlepšení podmínek financování i k větší aktivitě na investičním trhu. Výrazněji se začaly sblížovat cenové představy prodávajících a kupujících a trh získal pevnější základ pro další růst transakční aktivity.

Do roku 2026 však evropská ekonomika vstupuje i v prostředí zvýšené geopolitické nejistoty. Vedle přetrvávající války na Ukrajině dopadá na výhled také napětí na Blízkém východě a širší obchodně-politická nejistota, které mohou ovlivňovat ceny energií, inflační očekávání i investiční sentiment. I v takovém prostředí se ale ukazuje, že segmenty navázané na každodenní spotřebu a stabilní cash flow si udržují nadprůměrnou odolnost.

Na atraktivitě proto dále získávají segmenty, které nabízejí stabilní příjmový profil a relativní odolnost vůči ekonomickým výkyvům. Mezi ně patří i retail parky s vysokým zastoupením prodejen potravin. Jejich pozici podporuje nejen orientace na každodenní potřeby domácností, ale i pokračující zájem nájemců a investorů. V širším evropském kontextu se tak retail parky potvrzují jako jeden z nejdefenzivnějších segmentů trhu.

Pozitivní dynamika by měla na českém trhu přetrvat i v roce 2026, i když po rekordním roce lze očekávat návrat k udržitelnější úrovni aktivity. Tržní odhady počítají s investičním objemem nad hranicí 3 miliard eur, přičemž dominantní role českého kapitálu by měla pokračovat. Český trh tak zůstává jedním z nejvýznamnějších investičních center v rámci regionu CEE a do dalšího období vstupuje navzdory zvýšené globální nejistotě ve velmi dobré kondici.

**David Čubr**  
CEO skupiny ZDR Investments

# Klíčové finanční informace

Vybrané finanční ukazatele z auditované výroční zprávy (Podfond ZDR Investments SICAV a.s.)

Podfond dosáhl ke konci roku 2025 hospodářský výsledek +144 337 tis. Kč. Za předpokladu plné rekoncelece účetních výkazů do podoby IFRS 9 (přecenění finančních investic do výkazu zisku a ztrát, nikoliv do vlastního kapitálu) činí výsledek hospodaření +609 110 tis. Kč, což představuje meziroční nárůst +30,2 %. Celková bilanční suma ke konci roku 2025 činí 9 394 118 tis. Kč (+22,4 %). Hlavními položkami aktiv jsou pohledávky za bankami (4,7 %),

pohledávky za nebankovními subjekty reprezentované úvěry za nemovitostními společnostmi v jeho majetku (23,0 %) a samotné majetkové účasti (70,9 %). Vlastní kapitál dosáhl úrovně 8 366 048 tis. Kč a představuje čistou hodnotu aktiv přiřaditelnou k vlastníkům investičních akcií vydávaných podfondem.

## Rozvaha k 31. prosinci 2025

### Aktiva

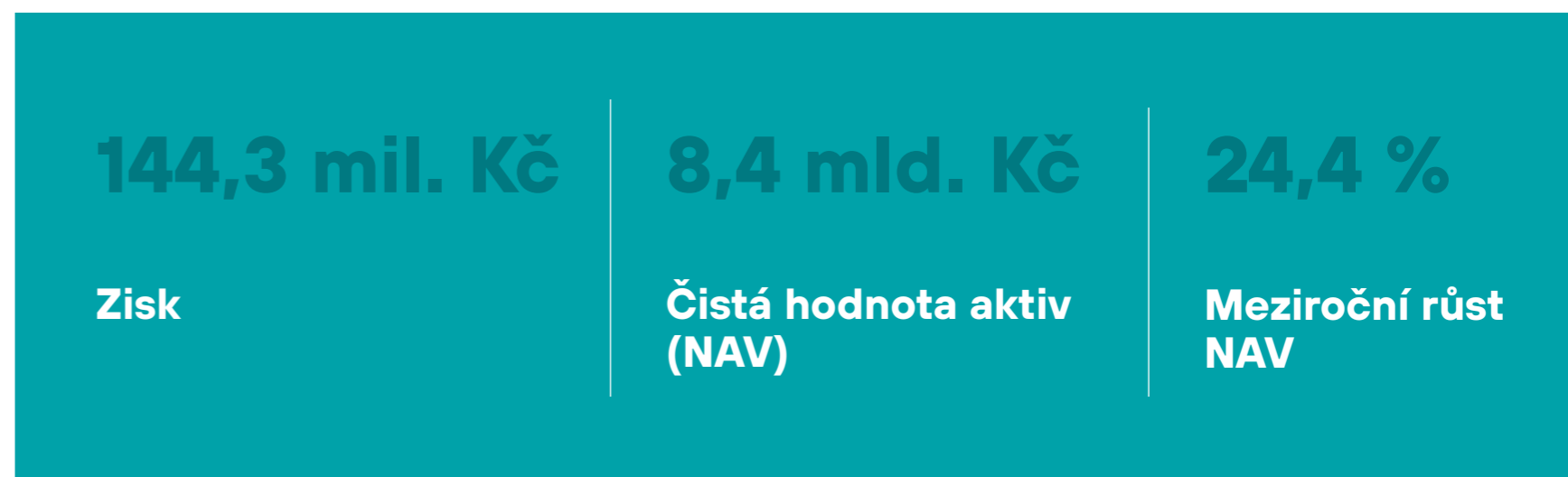
tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
<b>3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	<b>437 904</b>	<b>862 305</b>
a) splatné na požádání	437 904	107 418
b) ostatní pohledávky	0	754 887
<b>4. Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>2 156 948</b>	<b>1 738 454</b>
b) ostatní pohledávky	2 156 948	1 738 454
<b>8. Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	<b>6 657 565</b>	<b>5 058 036</b>
<b>11. Ostatní aktiva</b>	<b>141 413</b>	<b>9 277</b>
<b>13. Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>288</b>	<b>7 319</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>9 394 118</b>	<b>7 675 391</b>

### Pasiva

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
<b>4. Ostatní pasiva</b>	<b>378 209</b>	<b>249 665</b>
a) závazky - neemitované akcie	79 133	95 373
b) ostatní pasiva	299 077	154 292
<b>5. Výnosy a výdaje příštích období</b>	<b>169 957</b>	<b>219 833</b>
<b>7. Podřízené závazky</b>	<b>479 904</b>	<b>479 328</b>
a) podřízené emitované dluhopisy	479 904	479 328
<b>8. Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií</b>	<b>8 366 048</b>	<b>6 726 565</b>
a) obdoba kapitálových fondů	6 170 410	5 134 037
b) ostatní úplný výsledek hospodaření	2 344 826	1 880 053
oceňovací rozdíly	2 344 826	1 880 053
c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-293 525	-357 089
d) rezervní fondy	0	6 000
e) zisk/ztráta za účetní období	144 337	63 564
<b>Pasiva celkem</b>	<b>9 394 118</b>	<b>7 675 391</b>



Kompletní auditovaná výroční zpráva fondu a podfondu ke stažení zde (v sekci Korporátní dokumenty)



## Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025

tis. Kč	2025	2024
<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy a Náklady na úroky a podobné náklady</b>	<b>98 731</b>	<b>77 171</b>
<b>1. Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	<b>140 806</b>	<b>119 061</b>
<b>2. Náklady na úroky a podobné náklady</b>	<b>-42 075</b>	<b>-41 890</b>
<b>Výnosy z poplatků a provizí a Náklady na poplatky a provize</b>	<b>234</b>	<b>721</b>
<b>4. Výnosy z poplatků a provizí</b>	<b>566</b>	<b>918</b>
<b>5. Náklady na poplatky a provize</b>	<b>-332</b>	<b>-197</b>
<b>6. Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	<b>279 491</b>	<b>190 984</b>
a) výnosy z finančních operací	367 252	536 682
b) ostatní finanční náklady	-87 761	-345 698
<b>Ostatní provozní výnosy a náklady</b>	<b>-13 740</b>	<b>-24 994</b>
<b>7. Ostatní provozní výnosy</b>	<b>18 178</b>	<b>0</b>
<b>8. Ostatní provozní náklady</b>	<b>-31 918</b>	<b>-24 994</b>
<b>9. Správní náklady</b>	<b>-221 864</b>	<b>-178 833</b>
b) ostatní správní náklady	-221 864	-178 833
<b>Výnosy celkem</b>	<b>526 802</b>	<b>656 661</b>
<b>Náklady celkem</b>	<b>-383 950</b>	<b>-591 612</b>
<b>19. Zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním</b>	<b>142 852</b>	<b>65 049</b>
<b>23. Daň z příjmů</b>	<b>1 485</b>	<b>-1 485</b>
<b>24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>144 337</b>	<b>63 564</b>

