





# Obsah

|    |                                                |
|----|------------------------------------------------|
| 8  | Highlights 2025                                |
| 10 | Úvodní slovo Radek Hladký                      |
| 12 | Profil fondu ZDR Investments Public SICAV a.s. |
| 14 | Timeline                                       |
| 16 | Vývoj výnosu fondu od založení                 |
| 18 | Mapa nemovitostí                               |

|    |                                          |
|----|------------------------------------------|
| 20 | Přehled nemovitostí fondu                |
| 28 | Struktura portfolia fondu ZDR Public     |
| 33 | Udržitelnost                             |
| 40 | Komentář k trhu a makroekonomický výhled |
| 43 | 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.



Investujte tam, kde nakupujete

# Highlights 2025

## 6 let na trhu

Fond ZDR Public oslavil šestý rok stabilní výkonnosti.

## 15 018 investorů

Počet retailových investorů fondu ZDR Public překročil hranici 15 000, což řadí fond mezi oblíbené nástroje pro dlouhodobé investování do nemovitostí.

## 10% podíl rakouských nemovitostí

Akvizicí retail parku v Zeltwegu fond dále posílil svou přítomnost v Rakousku. Rakouské nemovitosti nyní tvoří téměř desetinu celkové plochy portfolia.

## Kumulativní zhodnocení přes 50 %

Během 6 let od založení fond pokořil hranici 50 % kumulativního výnosu.

28

## nemovitostí ve 3 evropských zemích

## Akvizice 2025

**Retail park Zeltweg**  
Druhá nemovitost fondu na rakouském trhu.

**Aventin Shopping Znojmo**  
Retail park ve Znojmě patří mezi největší v regionu jižní Moravy a zároveň představuje dosud největší transakci v historii fondu ZDR Public.

## 6,27 % výnos fondu za rok 2025

ZDR Public si po celou svou šestiletou historii udržuje konzistentní výkonnost.

Hodnota nemovitostního  
portfolia fondu ZDR Public  
meziročně vzrostla  
na 4,6 mld. Kč.

mld. Kč

# Vážení investoři a obchodní partneři,

fond ZDR Public má za sebou již šest let. To už je poměrně dlouhá doba, zejména pak v kontextu stále mladého trhu českých nemovitostních fondů. Během té doby prošla ekonomika hned několika těžkými zkouškami, přesto fond po celou dobu stabilně naplňoval svůj cíl a doručoval cílený výnos. Za rok 2025 to bylo konkrétně 6,27 %. Kumulativní výnos fondu už mezitím překonal hranici 50 %. I díky tomu dnes investoři vnímají ZDR Public jako stabilizační složku svého portfolia – jako pevný pilíř, o který se mohou opřít.

Na konci roku 2025 činil počet investorů 15 018. Šlo o největší meziroční nárůst v historii fondu. Jsem přesvědčen, že se pod něj podepsaly nejen dlouhodobé výsledky, ale také samotný charakter nemovitostí, do kterých fond investuje. Retail parky jsou lidem blízké a srozumitelné. Většina z nás je zná z běžného života a využívá je pro rychlý a pohodlný nákup.

Vedle největšího nárůstu počtu investorů má ZDR Public za sebou také další „nej“ a to největší akvizici ve své historii, a to jak z hlediska pronajímatelné plochy, tak objemu transakce. Řeč je o retail parku Aventin Shopping Znojmo, projektu výjimečném svou stavební kvalitou, lokalitou i vyvážeností nájemního mixu.

Vedle akvizice na českém trhu jsme loni pokračovali i v posilování rakouské části portfolia. Retail park v Zeltwegu je typickým příkladem regionálního retail parku s hlavním potravinovým nájemcem, doplněným o diskont a služby. Rakousko je pro nás trhem, který dobře známe i z celoskupinového portfolia ZDR Investments, a jeho zastoupení ve fondu ZDR Public proto postupně navýšujeme.

Děkuji vám za důvěru, kterou jste nám v uplynulém roce projevili. Šest let je dostatečně dlouhá doba na to, abychom mohli s jistotou říct, že náš přístup funguje. A právě díky vaší důvěře na něm můžeme dál stavět.

S úctou,

**Radek Hladký**  
Partner, ZDR Investments

Investoři vnímají ZDR Public jako stabilizační složku svého portfolia – jako pevný pilíř, o který se mohou opřít.



# ZDR Investments Public SICAV a.s.

Fond ZDR Investments Public SICAV a.s. a jeho podfond ZDR Public, podfond Real Estate (dále jen ZDR Public) umožňuje investice do komerčních nemovitostí široké veřejnosti. Už od 200 Kč měsíčně nebo při jednorázové investici od 10 000 Kč získávají investoři podíl na výnosech z rozsáhlého portfolia nemovitostí, které tvoří především retail parky v České republice, Rakousku a na Slovensku. Do fondu ZDR Public je možné investovat také v rámci daňově zvýhodněného zajištění na stáří prostřednictvím Dlouhodobého investičního produktu (DIP).

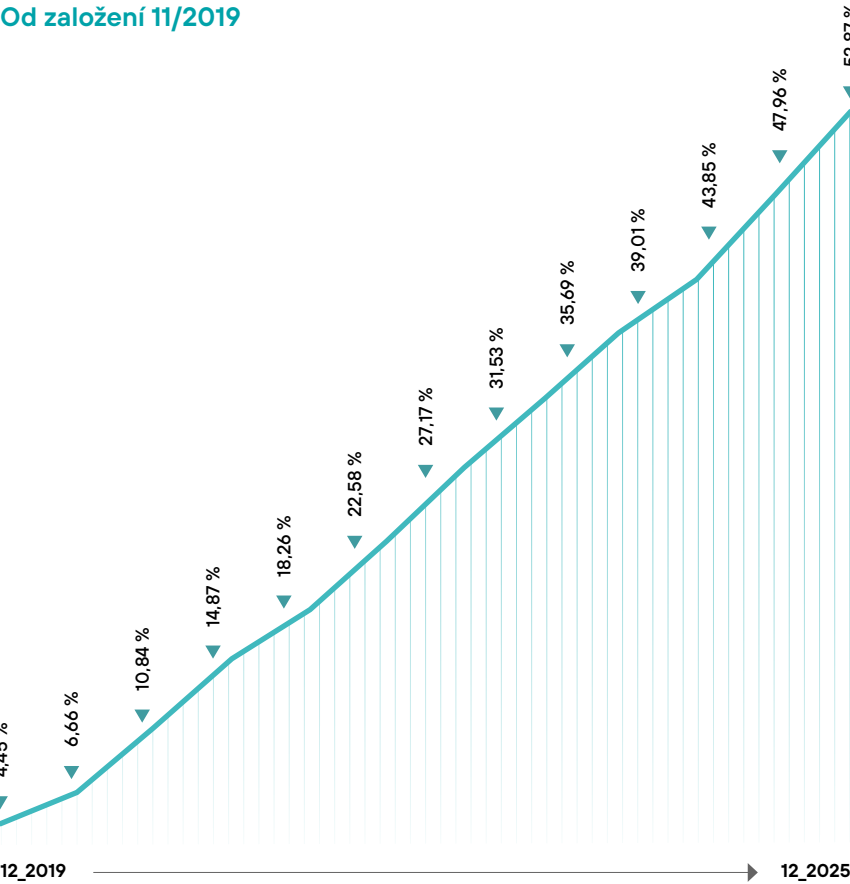
Investiční strategie fondu je založena na inkasovaném stabilním nájemném z 28 nemovitostí, které jsou dlouhodobě pronajaty převážně mezinárodním maloobchodním řetězcům. Významnou část nájemního mixu tvoří prodejci potravin a dalšího zboží denní potřeby. Díky dlouhodobým nájemním smlouvám a pestré skladbě nájemců z různých odvětví ekonomiky je fond schopen generovat stabilní a předvídatelný výnos.

Za šest let své existence fond ZDR Public doručil investorům zhodnocení přes 52 % a potvrdil tak, že konzervativní strategie stojí na pevných a dlouhodobě udržitelných základech. Důkazem stability a odpovědného přístupu je i zařazení fondu do nízké rizikové třídy 3. Důvěru fondu aktuálně projevuje více než 15 000 aktivních investorů, kteří hledají dlouhodobě stabilní uložení svých úspor.

Hodnota investiční akcie je stanovována měsíčně, což zajišťuje transparentnost a aktuální přehled o výkonnosti fondu. S cíleným ročním výnosem mezi 5 a 7 % po odečtení poplatků představuje ZDR Public stabilní a konzistentní investiční produkt. Tento přístup umožňuje investorům, aby prostřednictvím fondu participovali na dlouhodobých výnosech z kvalitních retail parků, a tak si vytvořili pevný pilíř diverzifikovaného investičního portfolia.

## Kumulativní výnos fondu ZDR Public

Od založení 11/2019



### Top 3 nemovitosti fondu ZDR Public podle plochy

- 1



**Znojmo, CZ**  
Aventin Shopping Znojmo je jeden z největších retail parků v regionu jižní Moravy. Nachází se na strategickém místě při hlavním dopravním tahu a těží ze silné spádové oblasti.
- 2

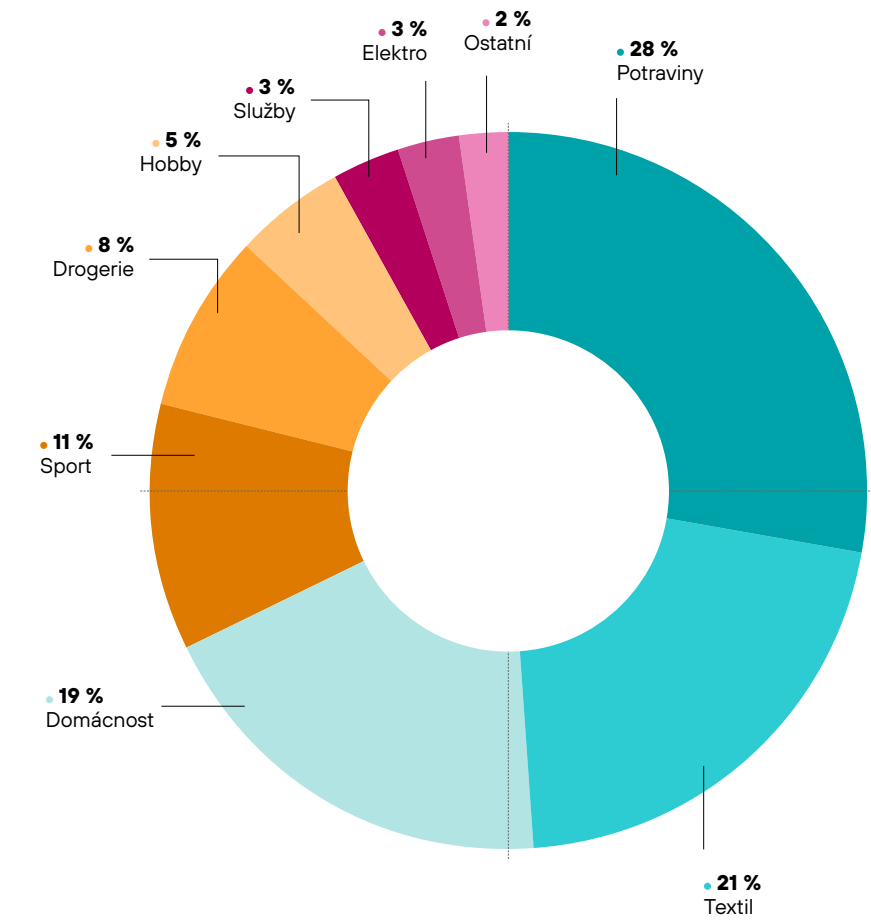


**Topolčany, SK**  
Retail park Topolčany je největší nemovitost fondu ZDR Public na Slovensku. Leží na okraji města, což umožňuje snadný přístup zákazníkům z celého okolí. Na ploše necelých 9 000 m² působí pestrá skladba nájemců.
- 3



**Praha-Chodov, CZ**  
Nemovitost v těsné blízkosti D1 si pronajímá Decasport pro prodeju a kanceláře největšího obchodníka se sportovním vybavením v Evropě, Decathlon.

### Retailové plochy dle segmentu



### Top 10 nájemců podle plochy

| Nájemce   | Plocha (%) | Segment   |
|-----------|------------|-----------|
| BILLA     | 10,6 %     | Potraviny |
| TEDi      | 8,0 %      | Domácnost |
| JYSK      | 6,9 %      | Domácnost |
| Tesco     | 6,8 %      | Potraviny |
| Decathlon | 6,8 %      | Sport     |
| Albert    | 6,3 %      | Potraviny |
| KiK       | 4,3 %      | Textil    |
| Pepco     | 4,2 %      | Domácnost |
| Super zoo | 3,3 %      | Ostatní   |
| GATE      | 2,7 %      | Textil    |

### Výnos

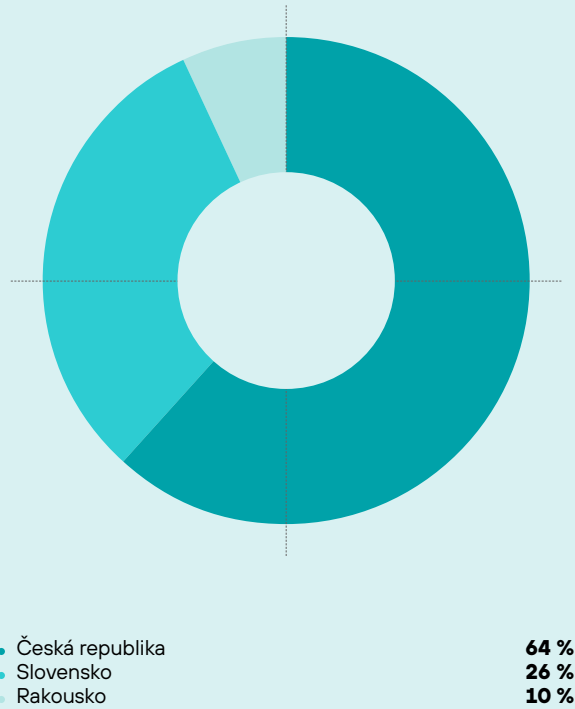
6,27 %

Výnos od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

### 3 evropské země



### Rozdělení portfolia podle zemí



6

let na trhu

52,9 %

zhodnocení od založení  
(k 31. 12. 2025)

28

nemovitostí

4,6 mld.

hodnota nemovitostí (Kč)

15 018

počet investorů

323,7 mil.

inkasované nájemné (Kč)

229

nájemních smluv

28 %

podíl prodejen potravin

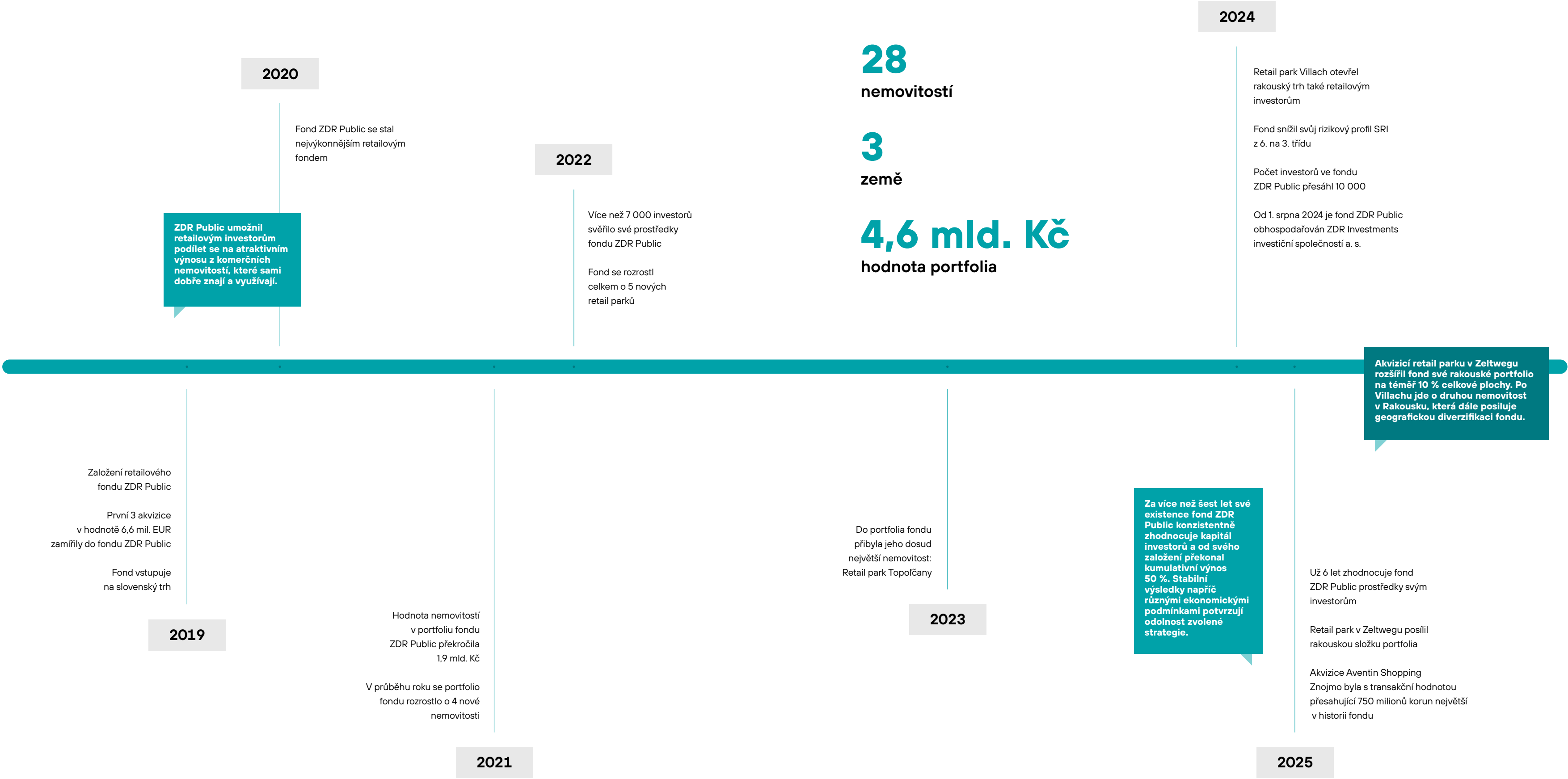
6,0 let

WAULT

44,0 %

LTV

# Timeline

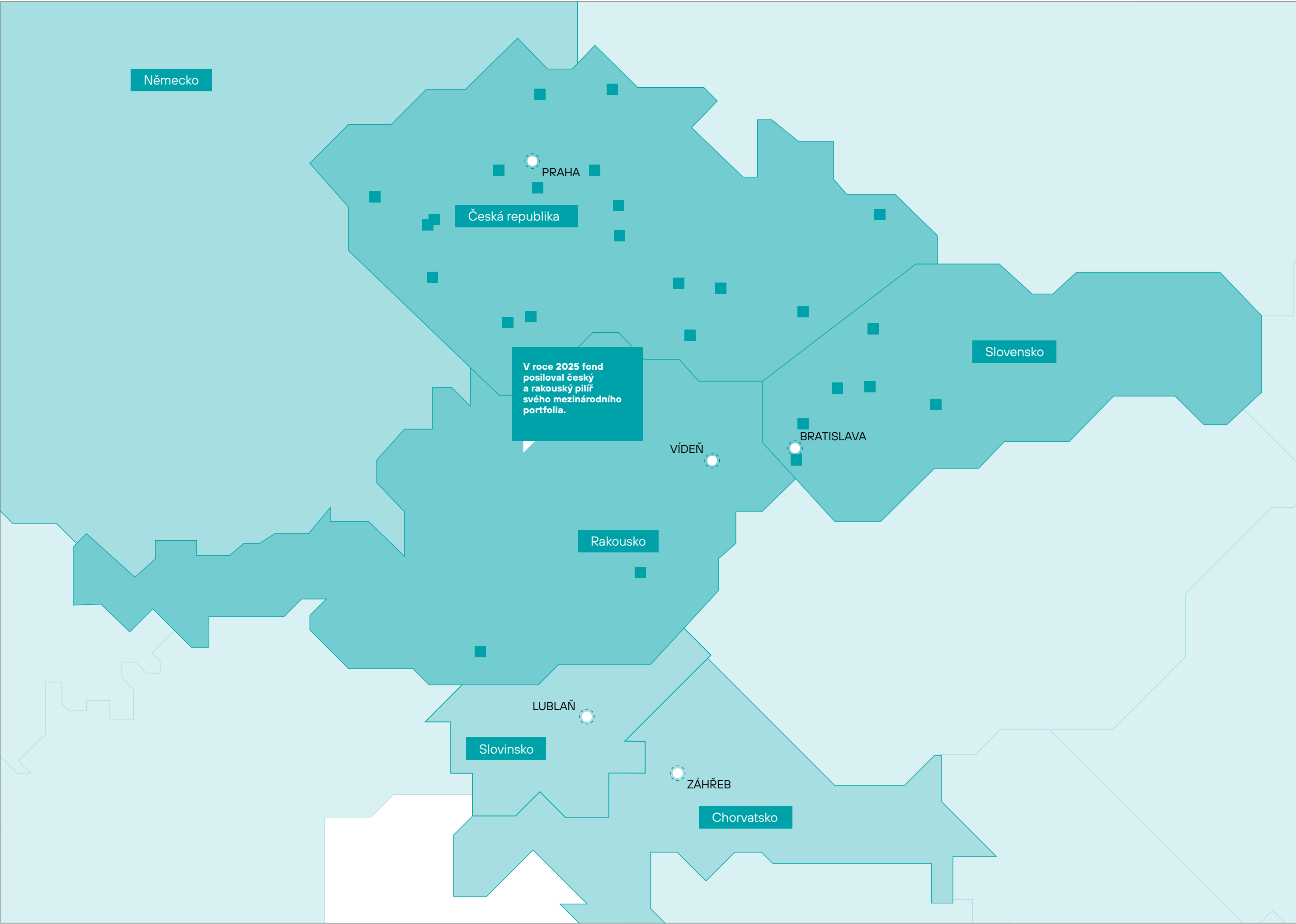


# Vývoj výnosu fondu ZDR Public od založení

Kumulativní výnos (CZK)

| Roční výnos<br>(vždy k 31. 12.) |        |
|---------------------------------|--------|
| Roční výnos, CZK                |        |
| 2025                            | 6,27 % |
| 2024                            | 6,01 % |
| 2023                            | 6,70 % |
| 2022                            | 7,53 % |
| 2021                            | 6,69 % |
| 2020                            | 6,12 % |
| 2019, 11–12                     | 4,45 % |





## Mapa nemovitostí

ZDR Public se zaměřuje na maloobchodní nemovitosti, převážně retail parky, přičemž výnos fondu stojí na inkasovaném nájemném. Pro investora to znamená jednoduchou logiku: výnos fondu pramení z reálných obchodů, které lidé sami dobře znají a často navštěvují.

Geograficky se fond pohybuje ve třech zemích, které sdílí i podobné spotřebitelské návyky, a to v Česku, na Slovensku a v Rakousku. Rok 2025 byl z hlediska rozšiřování portfolia jedním z neúspěšnějších. Fond uzavřel svou dosud největší jednotlivou transakci a zároveň uskutečnil druhou rakouskou akvizici, čímž potvrdil, že vstup za hranice z předchozího roku nebyl ojedinelý krok. Ke konci roku 2025 zahrnovalo portfolio 28 nemovitostí v celkové hodnotě 4,6 miliardy Kč.

### Akviziční strategie

Fond ZDR Public se nevěnuje developmentu, ale zaměřuje se na zavedené plně pronajaté parky s prokazatelnou návštěvností a pevnou skladbou nájemců. Žádná jednotlivá nemovitost ani jediný nájemce nemá ve fondu dominantní váhu, díky čemuž případný výpadek jednoho prvku neohrožuje výnos celku. Sortiment, kterému se naši nájemci věnují, navíc patří mezi nejméně cyklické segmenty maloobchodu. Lidé nakupují potraviny, drogerii i základní vybavení domácnosti i v dobách, kdy odkládají větší výdaje. Tato kombinace dělá z portfolia ZDR Public defenzivní investiční nástroj, který přináší stabilní výnos a zároveň zachovává prostor pro postupný růst hodnoty nemovitostí.

### Historicky největší akvizice a posílení v Rakousku

Nejvýznamnější akvizicí nejen roku 2025, ale v rámci celé historie fondu ZDR Public je připojení nákupního parku Aventin Shopping Znojmo s pronajímatelnou plochou 12 146 m<sup>2</sup> a 28 obchodními jednotkami. Nemovitost se nachází v dominantní nákupní zóně Znojma, kde zákazníci najdou renomované nájemce jako BILLA, dm drogerie, Super zoo, Sinsay, House, CCC, Dr. Max, DATART nebo McDonald's a splňuje nejvyšší nároky na udržitelnost – energetický štítek PENB A a fotovoltaická elektrárna s výkonem 496 kWp.

V srpnu 2025 fond rovněž rozšířil své působení v Rakousku o retail park Zeltweg, již druhou nemovitost na tomto trhu po retail parku ve Villachu. Nákupní park dokončený v roce 2022 se nachází v blízkosti slavného okruhu Red Bull Ring a hlavním nájemcem je zde BILLA.



**David Čubr**  
CEO

Fond dlouhodobě pracuje na diverzifikaci portfolia, a proto posiluje svou pozici na rakouském trhu. Rakousko je pro nás osvědčenou zemí, kde má koncept retail parků dlouhou tradici.

# Přehled všech nemovitostí fondu

| Nemovitost          | Země                                                                                | SPV                                  | Podíl plochy<br>na portfoliu (%) | WAULT (let) | Obsazenost (%) | Vybraní nájemci                            | Tržní ocenění<br>nemovitostí (Kč) | LTV (%) |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|-------------|----------------|--------------------------------------------|-----------------------------------|---------|
| Čáslav              |    | ZDR Retail Čáslav s.r.o.             | 1,3                              | 4,8         | 100,0          | Pepco, TAKKO, Super zoo                    | 79 480 000                        | 23,8    |
| Staré Město         |    | ZDR Retail Staré Město s.r.o.        | 1,2                              | 0,9         | 100,0          | TEDi                                       | 40 430 000                        | 0,0     |
| Piešťany            |    | ZDR Absolutio Office Piešťany s.r.o. | 2,0                              | 0,0         | 0,0            | —                                          | 36 660 000                        | 0,0     |
| Česká Lípa          |    | ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.         | 5,1                              | 3,9         | 100,0          | Albert, SPORTISIMO, Pepco                  | 230 620 000                       | 33,0    |
| Klatovy             |    | ZDR Retail Klatovy s.r.o.            | 4,8                              | 11,3        | 100,0          | Albert, Hecht, Pepco                       | 184 170 000                       | 42,9    |
| Kuřim               |    | ZDR Retail Kuřim s.r.o.              | 3,9                              | 7,0         | 100,0          | BILLA, TEDi, Planeo                        | 186 110 000                       | 35,4    |
| Púchov              |    | ZDR Retail Púchov s.r.o.             | 1,6                              | 4,6         | 100,0          | TEDi, Super zoo                            | 66 100 000                        | 38,2    |
| Netolice            |    | ZDR Retail Netolice s.r.o.           | 1,4                              | 9,9         | 100,0          | Penny                                      | 97 590 000                        | 41,9    |
| Praha-Chodov        |    | ZDR Retail Chodov s.r.o.             | 6,7                              | 8,2         | 100,0          | Decathlon                                  | 280 960 000                       | 34,3    |
| Senec               |    | ZDR Retail Senec II s.r.o.           | 5,0                              | 5,5         | 100,0          | Tesco                                      | 304 130 000                       | 36,1    |
| Plzeň               |    | ZDR Flex-space Plzeň s.r.o.          | 7,0                              | 4,9         | 98,2           | Schenker, Xtek                             | 237 940 000                       | 38,3    |
| Mariánské Lázně     |    | ZDR Retail MLP s.r.o.                | 1,8                              | 7,3         | 100,0          | JYSK, Planeo                               | 68 710 000                        | 33,9*   |
| Poděbrady           |    | ZDR Retail MLP s.r.o.                | 1,2                              | 8,4         | 100,0          | JYSK                                       | 32 080 000                        |         |
| Tanvald             |    | ZDR Retail TT s.r.o.                 | 1,3                              | 5,7         | 100,0          | KiK, Dr. Max, Teta drogerie                | 55 710 000                        | 60,4*   |
| Třemošná            |    | ZDR Retail TT s.r.o.                 | 0,6                              | 4,8         | 100,0          | KiK                                        | 27 220 000                        |         |
| Šamorín             |    | ZDR Retail Šamorín s.r.o.            | 3,5                              | 3,1         | 100,0          | JYSK, TEDi, GATE                           | 135 780 000                       | 46,1    |
| Světlá nad Sázavou  |    | ZDR Retail Světlá nad Sázavou s.r.o. | 2,3                              | 9,7         | 100,0          | BILLA, KiK, Dr. Max                        | 83 250 000                        | 0,0     |
| Bohumín             |    | ZDR Retail Bohumín s.r.o.            | 4,7                              | 4,8         | 100,0          | Action, KiK, Pepco                         | 198 690 000                       | 37,2    |
| Hluboká nad Vltavou |    | ZDR Retail Hluboká s.r.o.            | 2,5                              | 9,0         | 100,0          | BILLA, Pepco, Teta drogerie                | 126 980 000                       | 53,3    |
| Velká Dobrá         |    | ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o.        | 1,4                              | 12,2        | 100,0          | BILLA, TRAFICON                            | 69 490 000                        | 39,3    |
| Banská Štiavnica    |   | ZDR Retail Banská Štiavnica s.r.o.   | 1,2                              | 8,3         | 100,0          | Tesco                                      | 44 950 000                        | 35,3    |
| Topoľčany           |  | ZDR Retail Topoľčany s.r.o.          | 9,4                              | 5,8         | 100,0          | BILLA, JYSK, TEDi, Pepco, dm drogerie      | 310 950 000                       | 41,6    |
| Senec               |  | ZDR Retail Senec s.r.o.              | 4,0                              | 3,6         | 100,0          | KiK, TEDi, dm drogerie                     | 185 740 000                       | 40,9    |
| Villach             |  | FMZ Villach GmbH                     | 5,8                              | 5,5         | 100,0          | Müller, Betten Reiter, TEDi                | 300 110 000                       | 64,8    |
| Velké Meziříčí      |  | ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o.     | 4,7                              | 7,1         | 100,0          | Lidl, JYSK, TEDi                           | 188 330 000                       | 59,6    |
| Zeltweg             |  | FMZ Zeltweg GmbH                     | 2,9                              | 8,0         | 100,0          | BILLA, NKD                                 | 133 100 000                       | 53,7    |
| Znojmo              |  | ZDR Retail Znojmo s.r.o.             | 12,8                             | 4,5         | 100,0          | BILLA, dm drogerie, Super zoo, Sinsay, CCC | 763 720 000                       | 60,1    |

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

# Aventin Shopping Znojmo

Největší akvizice v historii fondu ZDR Public je zároveň dominantní nákupní zónou jižní Moravy



Aventin Shopping Znojmo se stal součástí portfolia fondu ZDR Public v roce 2025 jako jeho historicky největší akvizice s transakční hodnotou přesahující 750 milionů korun. Retail park patří mezi největší svého druhu v regionu jižní Moravy a svou polohou při hlavním dopravním tahu přirozeně obsluhuje nejen město Znojmo, ale i široké spádové území včetně příhraniční oblasti s Rakouskem.

Na ploše přes 12 000 m² působí 35 nájemců s vyváženým mixem každodenních nákupů, módy, elektroniky a stravování. Kotevním potravinářským nájemcem je supermarket BILLA, doplněný dm drogerie, Super zoo, Sinsay, CCC, Dr. Max, DATART a McDonald's. Projekt byl do portfolia fondu převzat s plnou obsazeností, což potvrzuje jeho silnou tržní pozici a atraktivitu pro nájemce.

Nemovitost splňuje nejvyšší nároky na kvalitu provedení i udržitelnost. Budova nese energetický štítek PENB A, na střeše je instalována fotovoltaická elektrárna o výkonu 496 kWp a návštěvníci mohou využít dobíjecí stanice pro elektromobily přímo na parkovišti.



**David Čubr**  
CEO

Aventin Shopping Znojmo je architektonicky i kvalitou provedení výjimečný retailový projekt. Vyvážený nájemní mix, vysoká retence nájemců a plná obsazenost potvrzují jeho dominantní pozici v regionu. Z pohledu investora jde o nemovitost s dlouhodobě ověřenou výkonností a jasným potenciálem udržet si svou roli klíčového nákupního místa.

## Strategická akvizice

Největší akvizice v historii fondu ZDR Public. Transakční hodnota překročila 750 mil. Kč.

## Udržitelnost

Na střeše objektu je nainstalována fotovoltaická elektrárna o výkonu 496 kWp. Budova disponuje energetickým štítkem PENB A a na parkovišti jsou návštěvníkům k dispozici dobíjecí stanice pro elektromobily.



Aventin Shopping Znojmo je největší nemovitostí v portfoliu fondu ZDR Public



## Základní údaje

### Retail park Aventin Shopping Znojmo

|                               |                          |
|-------------------------------|--------------------------|
| Lokalita                      | Znojmo, Česká republika  |
| Celková pronajimatelná plocha | 12 146 m²                |
| Fond                          | ZDR Public               |
| SPV                           | ZDR Retail Znojmo s.r.o. |
| V majetku fondu               | 12/2025                  |
| Počet nájemců                 | 35                       |

### Obsazenost (2025)

100 %

### WAULT (2025)

4,5 let



### Další informace

|                           |                                            |
|---------------------------|--------------------------------------------|
| Tržní ocenění nemovitosti | 763 720 000 Kč                             |
| NOI                       | 48 040 391 Kč                              |
| Významní nájemci          | BILLA, dm drogerie, Super zoo, Sinsay, CCC |

# Retail park Zeltweg

Akvizice, která dál posiluje rakouskou část portfolia fondu ZDR Public



Retail park Zeltweg se stal součástí portfolia fondu ZDR Public v roce 2025 a po retail parku ve Villachu představuje druhou nemovitost rakouské části portfolia. Díky této akvizici vzrostl podíl Rakouska na celkové ploše portfolia fondu na téměř 10 %. Nemovitost byla koupena od developerské skupiny MID Bau, s níž ZDR Investments již dříve úspěšně spolupracovala na zahraničních akvizicích.

Retail park se nachází v Zeltwegu, průmyslovém a sportovním městě spolkové země Štýrsko, které je známé především jako domov okruhu Red Bull Ring. Nabízí přehlednou nákupní zónu s dobrou dostupností autem i veřejnou dopravou a svou skladbou nájemců pokrývá každodenní potřeby místních obyvatel i návštěvníků regionu. Kotevním nájemcem je supermarket BILLA, doplněný diskontním prodejcem oděvů NKD a kadeřnictvím KLIPP.

Část střešní plochy objektů je osazena fotovoltaickými panely s instalovaným výkonem 170 kWp.



**Roman Latuske**  
Partner

Zeltweg je součástí naší strategie budovat v Rakousku silnou pozici. Po Villachu jsme tak přidali další kvalitní nemovitost a Rakousko dnes tvoří téměř 10 % plochy portfolia fondu ZDR Public. To je základ, na kterém chceme dál stavět.



## Retail park Zeltweg je druhou nemovitostí fondu ZDR Public na území Rakouska

### Geografická diverzifikace

Akvizicí retail parku Zeltweg vzrostl podíl Rakouska na celkové ploše portfolia fondu ZDR Public na téměř 10 %.

### Udržitelnost

Střechy retail parku jsou pokryty fotovoltaickými panely s instalovaným výkonem 170 kWp.

## Základní údaje

### Retail park Zeltweg

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Lokalita                      | Zeltweg, Rakousko    |
| Celková pronajimatelná plocha | 2 727 m <sup>2</sup> |
| Fond                          | ZDR Public           |
| SPV                           | FMZ Zeltweg GmbH     |
| V majetku fondu               | 06/2025              |
| Počet nájemců                 | 6                    |

### Obsazenost (2025)

100 %

### WAULT (2025)

8,0 let



### Další informace

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Tržní ocenění nemovitosti | 133 100 000 Kč |
| NOI                       | 8 418 797 Kč   |
| Významní nájemci          | BILLA, NKD     |

## Retail park Topolčany



Optimalizace nájemního mixu zvýšila nájemné i celkovou hodnotu nemovitosti



Retail park Topolčany je největším nákupním parkem skupiny ZDR Investments na Slovensku a zároveň druhou největší nemovitostí z hlediska plochy v portfoliu fondu ZDR Public. Objekt se nachází na severním okraji Topolčan, pětadvacetitisícového města v Nitrianském kraji, s výbornou dostupností pro zákazníky z celého spádového území.

Na ploše téměř 9 000 m<sup>2</sup> v šesti budovách působí pestrá skladba 24 nájemců. Největší prostor si dlouhodobě pronajímá supermarket BILLA, doplněný prodejny JYSK, TEDI, Pepco, Super zoo a dm drogerie. Po akvizici v roce 2023 prošlo portfolio nájemců cílenou optimalizací – přesun dm drogerie, rozšíření JYSK a pronájem zbývající kapacity řetězci TEDI přinesly nárůst nájemného o více než 29 % a zvýšení hodnoty nemovitosti o 11 %.

V roce 2024 byl areál dále rozšířen o provozovnu rychlého občerstvení McDonald's s venkovním dětským hřištěm.



**Tomáš Hozlár**  
Acquisitions & Transactions

Optimalizací skladby nájemců jsme dosáhli plné obsazenosti a zároveň prodloužili průměrnou dobu trvání nájemních smluv (WAULT). Tato kombinace pozitivně ovlivňuje výnosový profil projektu.

### Případová studie

#### Relokace nájemců

Díky relokaci nájemců se nám povedlo zvýšit klíčové finanční parametry objektu. Po akvizici došlo k postupnému přesunutí prodejny dm drogerie a CCC, dále jsme rozšířili prostory pro nájemce JYSK a zbývající kapacitu jsme následně pronajali řetězci TEDI. Díky optimalizacím tak vzrostlo nájemné o více než 29 % a hodnota nemovitosti o 11 %.

|                     |            |      |   |       |
|---------------------|------------|------|---|-------|
| Po relokaci nájemců | Obsazenost | 87 % | → | 100 % |
|                     | WAULT      | 3,9  | → | 5,8   |



Retail park Topolčany je druhou největší nemovitostí z hlediska plochy v portfoliu fondu ZDR Public a největším nákupním parkem skupiny ZDR Investments na Slovensku

#### Spádovost

Strategická poloha u hlavních příjezdových tras zajišťuje snadnou dostupnost nejen pro obyvatele Topolčan, ale i pro zákazníky z širokého okolí menších obcí v regionu.

## Základní údaje

### Retail park Topolčany

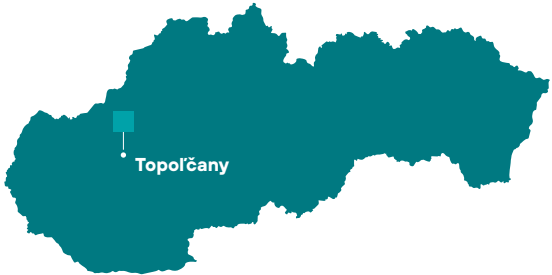
|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Lokalita                      | Topolčany, Slovensko        |
| Celková pronajimatelná plocha | 8 928 m <sup>2</sup>        |
| Fond                          | ZDR Public                  |
| SPV                           | ZDR Retail Topolčany s.r.o. |
| V majetku fondu               | 02/2023                     |
| Počet nájemců                 | 24                          |

#### Obsazenost (2025)

100 %

#### WAULT (2025)

5,8 let

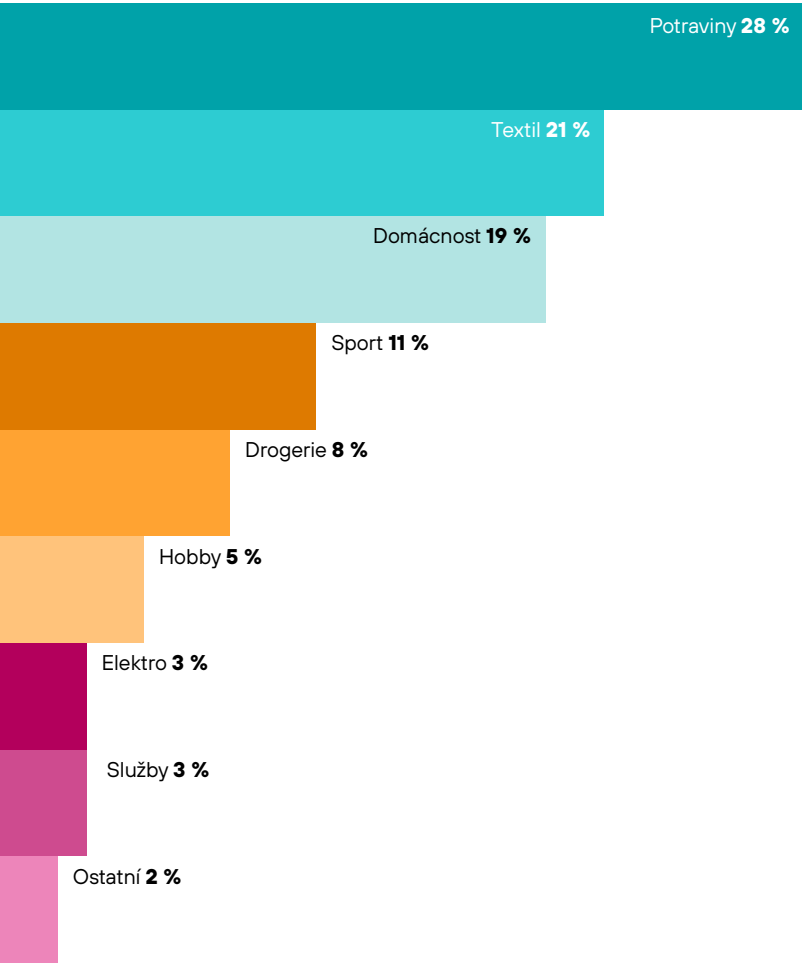


### Další informace

|                           |                                                  |
|---------------------------|--------------------------------------------------|
| Tržní ocenění nemovitosti | 310 950 000 Kč                                   |
| NOI                       | 25 650 468 Kč                                    |
| Významní nájemci          | BILLA, JYSK, TEDI, Pepco, Super zoo, dm drogerie |

# Struktura portfolia fondu ZDR Public

Retailové plochy dle segmentu



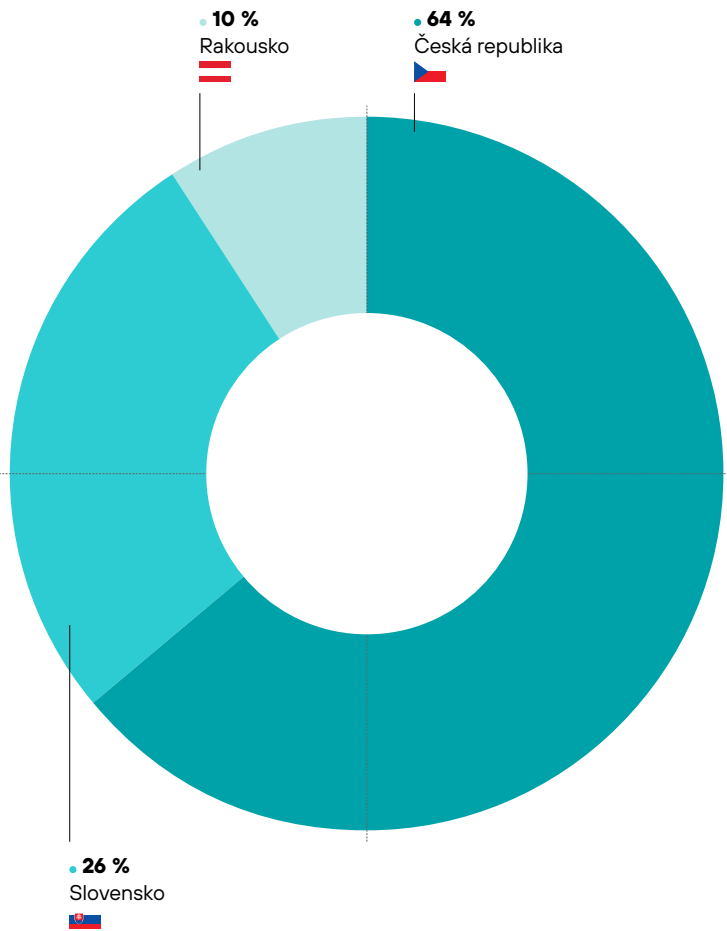
Struktura pronajímaných retailových ploch dle segmentu

| Segment   | Počet nájemců | Plocha (%) | WAULT (let) |
|-----------|---------------|------------|-------------|
| Potraviny | 10            | 28,3       | 8,9         |
| Textil    | 10            | 20,5       | 3,9         |
| Domácnost | 9             | 18,9       | 5,0         |
| Sport     | 6             | 11,3       | 6,2         |
| Drogerie  | 4             | 7,6        | 4,9         |
| Hobby     | 4             | 5,1        | 4,2         |
| Služby    | 18            | 2,8        | 8,9         |
| Elektro   | 2             | 3,4        | 4,5         |
| Ostatní   | 24            | 2,1        | 4,7         |

28 %

Potravinářské řetězce patří k našim systémovým nájemcům. Dlouhodobě tvoří třetinu portfolia fondu.

Portfolio podle zemí

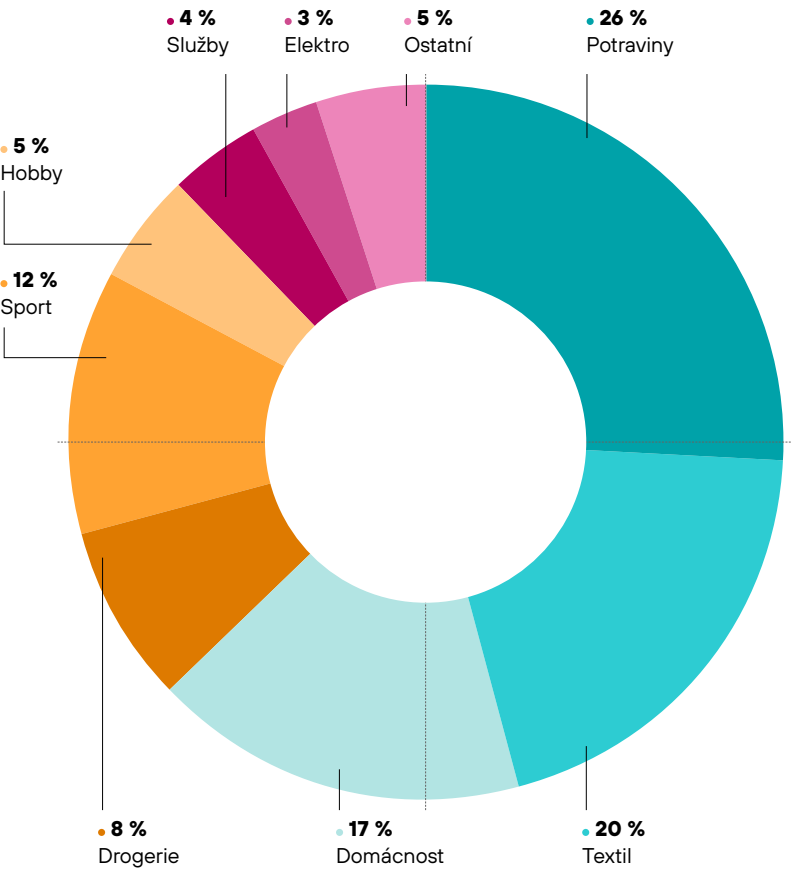


Portfolio je postaveno především na nemovitostech situovaných v České republice a na Slovensku. Vstup na rakouský trh představoval pro fond důležitý milník v diverzifikaci portfolia. Po akvizici retail parku ve Villachu posílila rakouské portfolio také nemovitost v Zeltwegu, díky čemuž dnes Rakousko tvoří téměř 10 % plochy portfolia.

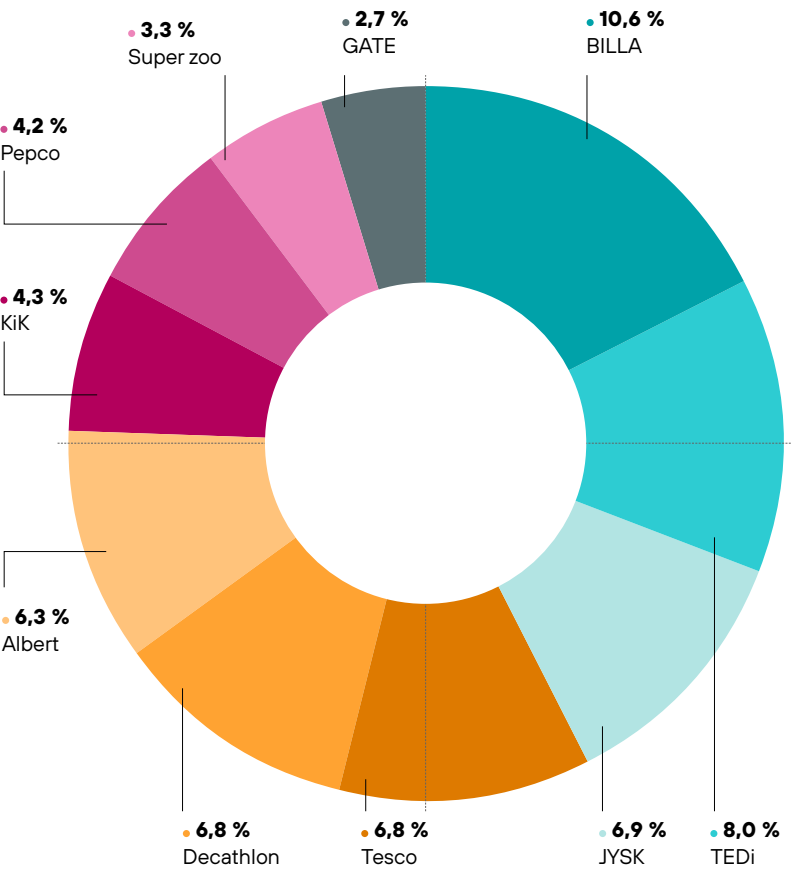
Top 10 nemovitostí fondu ZDR Public podle plochy (m²)

| Nemovitost     | Země | SPV                              | Podíl plochy v portfoliu fondu (%) | WAULT (let) | Obsazenost (%) | Počet nájemců | V portfoliu od roku | Vybraní nájemci                            |
|----------------|------|----------------------------------|------------------------------------|-------------|----------------|---------------|---------------------|--------------------------------------------|
| Znojmo         |      | ZDR Retail Znojmo s.r.o.         | 12,8                               | 4,5         | 100,0          | 35            | 2025                | BILLA, dm drogerie, Super zoo, Sinsay, CCC |
| Topoľčany      |      | ZDR Retail Topoľčany s.r.o.      | 9,4                                | 5,8         | 100,0          | 24            | 2023                | BILLA, JYSK, TEDI, Pepco, dm drogerie      |
| Praha-Chodov   |      | ZDR Retail Chodov s.r.o.         | 6,7                                | 8,2         | 100,0          | 5             | 2021                | Decathlon                                  |
| Villach        |      | FMZ Villach GmbH                 | 5,8                                | 5,5         | 100,0          | 6             | 2024                | Müller, Betten Reiter, TEDI                |
| Česká Lípa     |      | ZDR Retail Česká Lípa s.r.o.     | 5,1                                | 3,9         | 100,0          | 18            | 2020                | Albert, SPORTISIMO, Pepco                  |
| Senec II       |      | ZDR Retail Senec II s.r.o.       | 5,0                                | 5,5         | 100,0          | 1             | 2021                | Tesco                                      |
| Klatovy        |      | ZDR Retail Klatovy s.r.o.        | 4,8                                | 11,3        | 100,0          | 16            | 2020                | Albert, Hecht, Pepco                       |
| Velké Meziříčí |      | ZDR Retail Velké Meziříčí s.r.o. | 4,7                                | 7,1         | 100,0          | 10            | 2024                | Lidl, JYSK, TEDI                           |
| Bohumín        |      | ZDR Retail Bohumín s.r.o.        | 4,7                                | 4,8         | 100,0          | 12            | 2022                | Action, KIK, Pepco                         |
| Senec          |      | ZDR Retail Senec s.r.o.          | 4,0                                | 3,6         | 100,0          | 10            | 2023                | KIK, TEDI, dm drogerie                     |

Podíl nájemného podle segmentu



Top 10 nájemců podle plochy



Zeltweg, Rakousko



# Udržitelnost

Retail parky jsou místem, které každý den navštíví stovky až tisíce lidí. To dává udržitelnosti v portfoliu fondu ZDR Public konkrétní rozměr. Naše rozhodnutí se projevují přímo v prostředí, které lidé denně používají.

Portfolio fondu tvořilo k 31. 12. 2025 celkem 28 nemovitostí v České republice, na Slovensku a v Rakousku. Všechny nemovitosti mají měřitelný dopad na spotřebu energií, hospodaření s vodou i kvalitu svého bezprostředního okolí. My se na tyto parametry díváme nejen jako na náklady, ale jako na příležitost k dlouhodobému zlepšení.

Fotovoltaické elektrárny na střechách, certifikace BREEAM In-Use, úpravy technologií snižující spotřebu zdrojů, to vše jsou konkrétní kroky, které v portfoliu průběžně realizujeme. Každou novou nemovitost navíc prověřujeme pomocí ESG dotazníku již ve fázi due diligence, abychom věděli, kde je potenciál a co bude vyžadovat pozornost.

Veřejný charakter fondu k nám přivádí investory ze širokého spektra a s nimi i očekávání, že správa fondu bude transparentní, odpovědná a doložitelná. Udržitelnost proto reportujeme pravidelně a konkrétně, s reálnými čísly za každý rok.

**Od února 2025 je ZDR Public Light Green fond podle článku 8 nařízení SFDR. To znamená, že ve svých investicích prosazuje environmentální kritéria.**

## 1 Provozujeme udržitelné budovy

Velké portfolio nemovitostí znamená i velkou odpovědnost za to, jaký dopad mají aktiva na životní prostředí. Při správě portfolia proto sledujeme nejen ekonomickou výkonnost, ale také provozní efektivitu budov, jejich energetickou náročnost a možnosti dlouhodobého zlepšování jejich environmentálních parametrů. Soustředíme se na snižování spotřeby energií, omezení emisní zátěže a postupné zvyšování kvality budov z pohledu udržitelnosti.

### Fotovoltaické elektrárny

Na vybraných nemovitostech instalujeme střešní fotovoltaické systémy, které pomáhají snižovat uhlíkovou stopu. V roce 2025 jsme uvedli do provozu fotovoltaickou elektrárnu na střeše logistického parku v Plzni o výkonu 318,2 kWp. Celkově je dnes fotovoltaika instalována na osmi objektech portfolia a souhrnný výkon přesahuje 1,5 MWp.

|                 | Lokalita                   | Instalovaný výkon FVE (kWp) |
|-----------------|----------------------------|-----------------------------|
| Česká republika | <sup>N</sup> <b>Plzeň</b>  | 318,20                      |
|                 | <b>Světlá nad Sázavou</b>  | 45,12                       |
|                 | <b>Velké Meziříčí</b>      | 49,00                       |
| Rakousko        | <b>Villach</b>             | 336,96                      |
|                 | <b>Zeltweg</b>             | 170,00                      |
| Česká republika | <b>Hluboká nad Vltavou</b> | 84,64                       |
|                 | <b>Znojmo</b>              | 495,72                      |

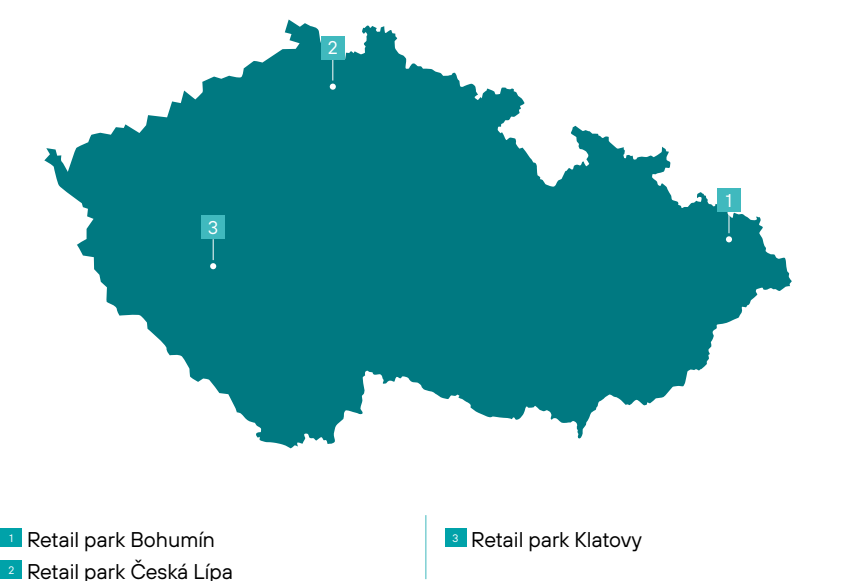
<sup>N</sup> Nové v roce 2025

V logistickém parku v Plzni byly instalovány speciální odlehčené fotovoltaické panely, které umožňují instalaci i na místech, kde statika neumožňuje použití klasických FVE.

## U nově akvírovaných nemovitostí v Zeltwegu a ve Znojmě jsme již aplikovali nové standardy ESG due diligence, které jsou v souladu se strategií Light Green fondů.

### BREEAM certifikace

V roce 2024 jsme spustili pilotní projekt certifikace BREEAM In-Use, která podle mezinárodně uznávaných kritérií hodnotí kvalitu provozu budov a jejich vztah k životnímu prostředí. V rámci přípravy na certifikaci jsme realizovali řadu konkrétních kroků, například sledování kvality vnitřního prostředí, opatření na úsporu vody, úpravy systémů chlazení a větrání nebo prvky podporující biodiverzitu v okolí budov. V roce 2025 jsme díky zavedeným opatřením získali certifikaci BREEAM In-Use na úrovni Very Good pro tři objekty.



### Stručně

#### Optimalizace spotřeby energií

V průběhu roku 2025 jsme realizovali vybraná technická a provozní opatření s cílem zvýšit energetickou efektivitu budov, zlepšit jejich zařídění v průkazu energetické náročnosti a současně snížit provozní náklady i uhlíkovou stopu.

#### Podpora elektromobility

V našich areálech vytváříme podmínky pro rozvoj elektromobility a spolupracujeme se specializovanými provozovateli nabíjecí infrastruktury. Díky tomu byly například v retail parku Bohumín vybudovány rychlonabíjecí stanice ČEZ ESCO.

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

V roce 2025 jsme zahájili pilotní projekt zaměřený na hodnocení stavu zeleně ve vybraných retail parcích. Na základě terénního průzkumu a posouzení místních podmínek vznikly návrhy konkrétních opatření, jejichž cílem je podpořit zdravý růst dřevin a zajistit dlouhodobě kvalitní a udržitelnou zeleň v areálech fondů.

#### Standardy udržitelné výstavby

V roce 2025 jsme zavedli Standardy udržitelné výstavby retail parků ZDR Investments, tzv. Bílou knihu. Ta představuje metodický rámec, který předáváme developerům již ve fázi akvizice a který stanovuje požadavky na udržitelnější podobu budoucích projektů.

## Jedna z prvních nemovitostí, kde byl realizován průzkum spokojenosti nájemců, bylo Velké Meziříčí a výsledky byly integrovány do správy budov.

## 2 Záleží nám na lidech

Dlouhodobě usilujeme o to, aby naše působení mělo pozitivní dopad nejen na samotné nemovitosti, ale také na jejich nájemce, návštěvníky a lokální komunity. Důležitou součástí našeho přístupu je otevřená komunikace, stabilní partnerské vztahy a citlivé vnímání potřeb míst, kde naše portfolio působí.

#### Dotazník udržitelnosti

Téma udržitelnosti zohledňujeme už ve fázi posuzování nových akvizic. Každou potenciální nemovitost hodnotíme prostřednictvím strukturovaného dotazníku, který se zaměřuje na její energetické parametry, uživatelskou dostupnost i širší dopady na okolní prostředí.

#### Spolupráce s nájemci

S našimi nájemci průběžně komunikujeme o možnostech efektivnějšího provozu i o jejich zapojení do aktivit souvisejících s udržitelností. Důraz klademe na praktická řešení, která dávají smysl v každodenním fungování jednotlivých areálů.

#### Facility Management

Díky vlastnímu facility managementu v Česku a na Slovensku máme provoz většiny budov z našeho portfolia pod přímou kontrolou. To nám umožňuje lépe reagovat na potřeby nájemců, udržovat vysoký standard správy a zároveň zajišťovat bezpečný, kvalitní a hospodárný provoz nemovitostí.

#### Green lease dodatky

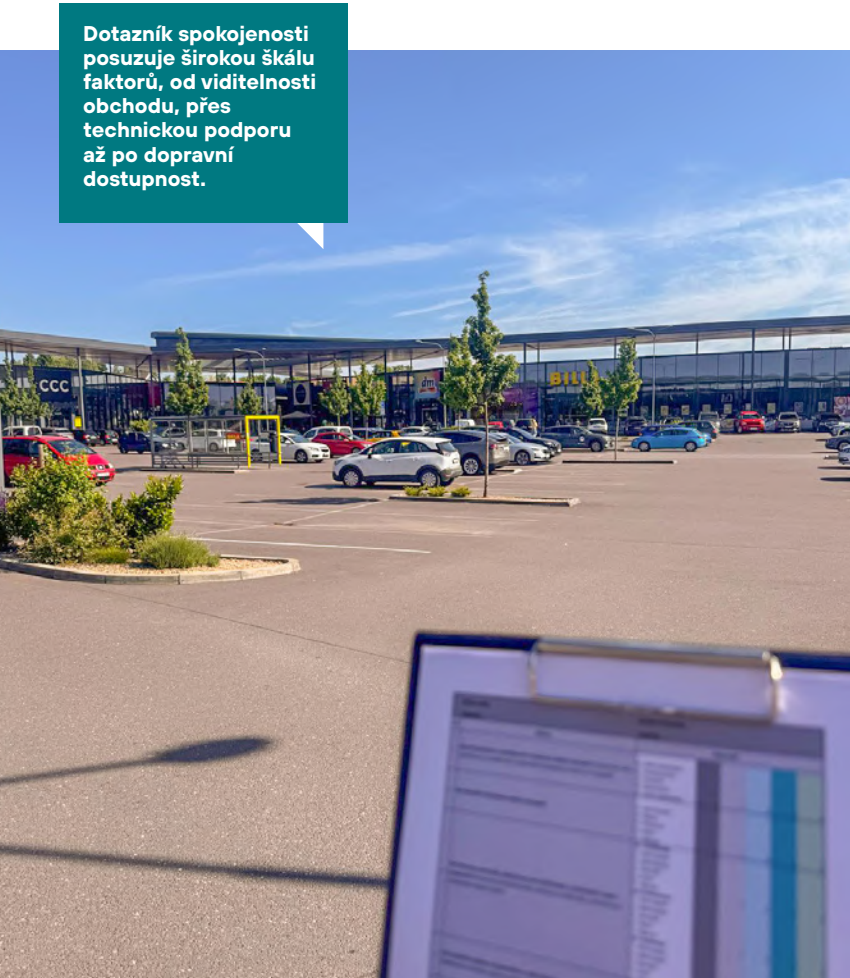
Green lease dodatky vnímáme jako praktický smluvní nástroj, který pomáhá sladovat zájmy pronajímatele a nájemce při úsporném a odpovědném provozu budov. Postupně je proto začleňujeme do nájemních smluv napříč portfoliem.

#### Průzkum spokojenosti nájemců

Od roku 2025 realizujeme průzkum spokojenosti nájemců, jehož cílem je získávat přímou zpětnou vazbu od nájemců v našich retail parcích. V roce 2025 jsme průzkum uskutečnili celkem v šesti nemovitostech v České republice a Rakousku. Získané podněty nám pomáhají průběžně zlepšovat prostředí, služby i celkové fungování areálů tak, aby odpovídaly potřebám nájemců i návštěvníků.

#### ZDR Investments v pohybu

V rámci podpory zdravého životního stylu se zaměstnanci ZDR Investments zapojili do letní sportovní výzvy, během níž urazili přes 4 tisíce kilometrů udržitelnými formami dopravy, jako je kolo, chůze nebo třeba běh. Společnost tuto aktivitu následně proměňuje ve finanční dar na charitativní účely.



## 3 Portfolio s trvalou hodnotou

Kvalitní správa fondu stojí na jasně definovaných procesech, odpovědnostech a systematické práci s daty. Důraz klademe na transparentnost, efektivní rozhodování a kontrolní mechanismy, které podporují stabilní a odpovědné fungování celé organizační struktury.

#### Light Green – SFDR článek 8

Od února 2025 nese fond ZDR Public označení Light Green podle článku 8 nařízení SFDR. To znamená, že ve svém investičním přístupu prosazuje environmentální a sociální vlastnosti a současně sleduje a zveřejňuje příslušné nefinanční ukazatele.

#### Transparentní reporting

Investorům pravidelně poskytujeme přehled o vývoji fondu nejen z finančního hlediska, ale také z pohledu ESG. Za rok 2025 poprvé reportujeme ukazatele vyžadované nařízením SFDR, konkrétně energetickou intenzitu, spotřebu vody, podíl obnovitelné energie, emise skleníkových plynů podle GHG protokolu a úroveň bezpečnosti a komfortu uživatelů.

#### Jasná organizační struktura

Řídící struktura společnosti je nastavena tak, aby podporovala srozumitelné rozdělení kompetencí, rychlé rozhodování a účinnou kontrolu na všech úrovních fungování fondu.

#### Digitalizace procesů

V roce 2025 jsme zavedli platformu Fidoo pro automatizovanou správu firemních výdajů, která přispívá k vyšší transparentnosti, lepší dohledatelnosti a větší integritě finančních toků.

#### Optimalizace akvizičního rámce

V reakci na rostoucí objem spravovaných aktiv jsme v roce 2025 provedli komplexní revizi akvizičního procesu.

# Spolupráce s nájemcem při budování FVE

## Retail park Velká Dobrá



Retail park Velká Dobrá je součástí fondu ZDR Public od roku 2022. Hlavním nájemcem je supermarket BILLA, který je zároveň nejvýznamnějším nájemcem celého fondu – jeho podíl přesahuje 10 % celkové pronajímatelné plochy portfolia. Právě dlouhodobá spolupráce a silné partnerství vytvořily základ pro společný projekt instalace fotovoltaických elektráren, který jsme zahájili v minulém roce. Fotovoltaika na střeše retail parku Velká Dobrá je jedním z prvních výsledků této spolupráce.

Projekt je postaven na partnerském modelu, v němž fond jakožto vlastník budovy poskytuje střešní plochu a BILLA jakožto nájemce zajišťuje instalaci i provoz elektrárny podle svých energetických potřeb. Rozdělení rolí umožňuje efektivní využití stávající infrastruktury bez dodatečné investice na straně fondu. Fond přitom získává nemovitost s lepším energetickým profilem, což se pozitivně promítá do její dlouhodobé hodnoty.

Supermarkety a potravinářské řetězce patří k nejstabilnějším nájemcům retail parků. V rámci fondů skupiny ZDR Investments zaměřených na maloobchodní nemovitosti tvoří přes 30 % pronajímatelné plochy. BILLA patří mezi klíčové nájemce, se kterými ZDR Investments spolupracuje nejen v České republice a na Slovensku, ale i v Rakousku.

Model spolupráce s jedním nájemcem napříč více objekty dokládá, že partnerství mezi vlastníkem a nájemcem může být účinným nástrojem energetické transformace komerčních nemovitostí.



**Marcela Fujanová**  
ESG manažerka

Spolupráce se společností BILLA ukazuje, že partnerství mezi fondem a nájemcem může přinášet měřitelné výsledky v oblasti udržitelnosti. Nájemce investuje do technologie, kterou pro svůj provoz potřebuje, a fond získává nemovitosti s lepším energetickým profilem.

### Oboustranně výhodné partnerství

Spolupráce na instalaci fotovoltaických elektráren je příkladem řešení, které přináší přínos oběma stranám. Fond poskytuje vhodné střešní plochy na svých retail parcích, zatímco nájemce zajišťuje instalaci a následný provoz FVE. Nájemce díky tomu získává přístup k výhodné energii z obnovitelného zdroje přímo v místě své prodejny. Vlastník budovy, tedy fond, zároveň posiluje energetický profil nemovitosti a zvyšuje její dlouhodobou kvalitu i provozní efektivitu.

### Klíčový nájemce fondu

BILLA je dlouhodobě jedním ze stabilních a systémových nájemců fondu ZDR Public. Z pohledu pronajímatelné plochy představuje s podílem přesahujícím 10 % nejvýznamnějšího nájemce fondu. Prodejny této značky jsou součástí retail parků ZDR Public ve všech třech zemích, kde fond působí – v České republice, na Slovensku i v Rakousku. Právě proto dává smysl také spolupráce v oblasti instalace fotovoltaických elektráren.



## Partnerský model, ve kterém nájemce instaluje a provozuje fotovoltaickou elektrárnu na střeše retail parku ve vlastnictví fondu ZDR Public



## Základní údaje

|                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| <b>Retail park Velká Dobrá</b> |                               |
| Lokalita                       | Velká Dobrá, Česká republika  |
| Celková pronajímatelná plocha  | 1 343 m <sup>2</sup>          |
| Fond                           | ZDR Public                    |
| SPV                            | ZDR Retail Velká Dobrá s.r.o. |
| V majetku fondu                | 04/2022                       |
| Počet nájemců                  | 4                             |

**Obsazenost (2025)**  
100 %

**WAULT (2025)**  
**12,2 let**



|                                                                                                                                                                                                                                      |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <b>Další informace</b>                                                                                                                                                                                                               |       |
| Významní nájemci                                                                                                                                                                                                                     | BILLA |
| Ve spolupráci s nájemcem BILLA byly v rámci portfolia fondu ZDR Public realizovány kromě projektu Velká Dobrá také instalace v retail parcích Světlá nad Sázavou a Hluboká nad Vltavou. Další lokality budou následovat v roce 2026. |       |

# Budoucnost zdravé zeleně v retail parcích

## Retail park Kuřim



Retail park Kuřim byl dokončen v roce 2020 a téhož roku se stal součástí portfolia fondu ZDR Public. Hlavními nájemci jsou supermarket BILLA, drogerie Teta a diskontní řetězec TEDI a obsazenost objektu dlouhodobě dosahuje 100 %. Nemovitost byla zařazena do pilotního projektu Budoucnost zdravé zeleně, v rámci kterého byl ověřován aktuální stav dřevinné vegetace.

Pilotní průzkum doplňuje aktivity, které jsme v oblasti environmentální odpovědnosti dosud směřovali především do energetiky a fotovoltaiky. Zeleň v retail parcích přitom plní řadu důležitých funkcí, od zlepšování mikroklimatu a zachycování prachu a hluku až po vliv na celkový komfort návštěvníků. Naším cílem je věnovat této oblasti stejnou pozornost jako ostatním tématům udržitelnosti.

Závěry z Kuřimi poslouží jako podklad pro nové standardy, podle kterých bude přistupováno k zeleni u stávajících objektů i u nově pořizovaných nemovitostí. Cílem je, aby výsadby v retail parcích fondu byly druhově pestré, dlouhodobě prosperovaly a plnily funkce, pro které jsou navrhovány.



**Marcela Fujanová**  
ESG manažerka

Pilotní průzkum v Kuřimi nám poskytl odborný a nezávislý pohled na stav zeleně. Připravujeme čtyřfázový plán, který odstraní současné problémy a zároveň nastaví standardy pro budoucnost, od péče o stávající dřeviny až po pravidla pro nové výsadby.



Výsledky pilotního průzkumu povedou nejen k nápravě aktuálního stavu, ale také ke stanovení standardů pro další projekty

### Pilotní odborný průzkum

Pro ověření skutečného stavu dřevinné vegetace v našem portfoliu jsme oslovili dendrologa Ing. Jiřího Rozsypálka, Ph.D. ze Společnosti pro zahradní a krajinářskou tvorbu, který provedl detailní terénní průzkum tří modelových retail parků. Z portfolia ZDR Public se pilotního ověření zúčastnil retail park Kuřim. Cílem bylo zhodnotit zdravotní stav stromů a keřů, podmínky pro jejich růst a navrhnout opatření vedoucí k dlouhodobě perspektivní zeleni.

### Plán nápravných opatření

Na základě závěrů odborného posouzení byl připraven čtyřfázový plán. Retail park Kuřim je zařazen mezi objekty, u nichž v rámci tohoto plánu proběhne postupná rekonstrukce prokořenitelných zón podle moderních standardů.

#### Plán dalších kroků

1. Zajištění provozní bezpečnosti dřevin
2. Standardizace údržby a péče
3. Standardizace pro novou výstavbu
4. Digitální správa a systematická péče



## Základní údaje

### Retail park Kuřim

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Lokalita                      | Kuřim, Česká republika  |
| Celková pronajimatelná plocha | 3 703 m²                |
| Fond                          | ZDR Public              |
| SPV                           | ZDR Retail Kuřim s.r.o. |
| V majetku fondu               | 08/2020                 |
| Počet nájemců                 | 14                      |

### Obsazenost (2025)

100 %

### WAULT (2025)

7,0 let



### Další informace

|                  |                            |
|------------------|----------------------------|
| Tržní ocenění    | 186 110 000 Kč             |
| LTV              | 35,4 %                     |
| Významní nájemci | BILLA, TEDI, Teta drogerie |



**Na atraktivitě získávají segmenty, které dokážou nabídnout 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 dokážou nabídnout 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, ZDR Investments

# Klíčové finanční informace

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

## Rozvaha k 31. prosinci 2025

### Aktiva

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| tis. Kč                       | 31. prosince 2025 | 31. prosince 2024 |
| 3. Pohledávky za bankami      | 40                | 116               |
| v tom: a) splatné na požádání | 40                | 116               |
| Aktiva celkem                 | 40                | 116               |

### Pasiva

|                                            |                   |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| tis. Kč                                    | 31. prosince 2025 | 31. prosince 2024 |
| 4. Ostatní pasiva                          | 49                | 48                |
| 8. Základní kapitál                        | 0                 | 0                 |
| z toho: a) splacený základní kapitál       | 0                 | 0                 |
| 14. Neuhrazená ztráta z předchozích období | 68                | 290               |
| 15. Zisk nebo ztráta za účetní období      | -77               | -222              |
| Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem        | -9                | 68                |
| Pasiva celkem                              | 40                | 116               |

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

|                                                     |      |         |
|-----------------------------------------------------|------|---------|
| tis. Kč                                             | 2025 | 2024    |
| 4. Výnosy z poplatků a provizí                      | 0    | 21 428  |
| 5. Náklady na poplatky a provize                    | -14  | -11     |
| 9. Správní náklady                                  | -63  | -21 639 |
| v tom: b) ostatní správní náklady                   | -63  | -21 639 |
| 19. Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním | -77  | -222    |
| 23. Daň z příjmů                                    | 0    | 0       |
| 24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění    | -77  | -222    |

## Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. ledna do 31. prosince 2025

|                                    |                  |                                         |                               |        |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|--------|
| tis. Kč                            | Základní kapitál | Nerozdělený zisk /<br>neuhrazená ztráta | Zisk/ztráta běžného<br>období | Celkem |
| Počáteční stav k 1. lednu 2025     | 0                | 290                                     | -222                          | 68     |
| Rozdělení výsledku hospodaření     | 0                | -222                                    | 222                           | 0      |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0                | 0                                       | -77                           | -77    |
| Zůstatek k 31. prosinci 2025       | 0                | 68                                      | -77                           | -9     |

## Přehled o změnách vlastního kapitálu za období od 1. ledna do 31. prosince 2024

|                                    |                  |                                         |                               |        |
|------------------------------------|------------------|-----------------------------------------|-------------------------------|--------|
| tis. Kč                            | Základní kapitál | Nerozdělený zisk /<br>neuhrazená ztráta | Zisk/ztráta běžného<br>období | Celkem |
| Počáteční stav k 1. lednu 2024     | 0                | 218                                     | 72                            | 290    |
| Rozdělení výsledku hospodaření     | 0                | 72                                      | -72                           | 0      |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0                | 0                                       | -222                          | -222   |
| Zůstatek k 31. prosinci 2024       | 0                | 290                                     | -222                          | 68     |

# Klíčové finanční informace

Vybrané finanční ukazatele z auditované výroční zprávy (Podfond ZDR Public, podfond Real Estate)

Podfond dosáhl ke konci roku 2025 hospodářský výsledek +183 784 tis. Kč, což představuje meziroční nárůst +27,9 %. Výnosy tvoří především úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem a meziročně jejich výše zůstala stabilní. Výsledek z finančních operací zahrnuje změnu hodnoty majetkových účastí a výsledek z měnových operací používaných k zajištění měnového rizika CZK/EUR. Bilanční suma meziročně vzrostla o +25,6 % na hodnotu

3 394 292 tis. Kč. Na straně celkových aktiv ke konci roku představují pohledávky za bankami 15,6 %, pohledávky za nemovitostními společnostmi 16,5 % a samotné majetkové účasti 67,8 %. Čistá hodnota aktiv (vlastní kapitál podfondu) ke konci roku dosáhla hodnoty 3 209 152 tis. Kč (+20,6 %).

## Rozvaha k 31. prosinci 2025

### Aktiva

| tis. Kč                                       | 31. prosince 2025 | 31. prosince 2024 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>3. Pohledávky za bankami</b>               | <b>529 729</b>    | <b>489 448</b>    |
| a/ splatné na požádání                        | 59 361            | 14 448            |
| b/ ostatní pohledávky                         | 470 368           | 475 000           |
| <b>4. Pohledávky za nebankovními subjekty</b> | <b>559 943</b>    | <b>572 308</b>    |
| b/ ostatní pohledávky                         | 559 943           | 572 308           |
| <b>8. Účasti s rozhodujícím vlivem</b>        | <b>2 300 647</b>  | <b>1 638 993</b>  |
| b/ v ostatních subjektech                     | 2 300 647         | 1 638 993         |
| <b>11. Ostatní aktiva</b>                     | <b>3 973</b>      | <b>952</b>        |
| a/ deriváty                                   | 3 750             | 0                 |
| c/ zúčtování se státním rozpočtem             | 222               | 380               |
| d/ ostatní aktiva                             | 1                 | 572               |
| <b>Aktiva celkem</b>                          | <b>3 394 292</b>  | <b>2 701 701</b>  |

### Pasiva

| tis. Kč                                                                 | 31. prosince 2025 | 31. prosince 2024 |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>2. Závazky vůči nebankovním subjektům</b>                            | <b>131 723</b>    | <b>0</b>          |
| b/ ostatní závazky                                                      | 131 723           | 0                 |
| <b>4. Ostatní pasiva</b>                                                | <b>53 417</b>     | <b>40 786</b>     |
| a/ deriváty                                                             | 0                 | 933               |
| d/ ostatní pasiva                                                       | 53 417            | 39 853            |
| <b>5. Výnosy a výdaje příštích období</b>                               | <b>0</b>          | <b>306</b>        |
| <b>12. Kapitálové fondy</b>                                             | <b>2 525 667</b>  | <b>2 160 908</b>  |
| <b>14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b> | <b>499 701</b>    | <b>355 985</b>    |
| <b>15. Zisk nebo ztráta za účetní období</b>                            | <b>183 784</b>    | <b>143 716</b>    |
| <b>Vlastní kapitál celkem</b>                                           | <b>3 209 152</b>  | <b>2 660 609</b>  |
| <b>Pasiva celkem</b>                                                    | <b>3 394 292</b>  | <b>2 701 701</b>  |



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

183,8 mil. Kč

Zisk

3,2 mld. Kč

Čistá hodnota aktiv  
(NAV)

+20,6 %

Meziroční růst  
NAV

## Podrozvahové položky

| tis. Kč                                            | 31. prosince 2025 | 31. prosince 2024 |
|----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>3. Hodnoty předané k obhospodařování</b>        | <b>3 394 292</b>  | <b>2 701 701</b>  |
| <b>4. Pohledávky z pevných termínových operací</b> | <b>980 959</b>    | <b>669 587</b>    |
| <b>8. Poskytnuté zástavy</b>                       | <b>2 048 195</b>  | <b>1 435 179</b>  |
| <b>Podrozvahová aktiva celkem</b>                  | <b>6 423 446</b>  | <b>3 330 196</b>  |

| tis. Kč                                         | 31. prosince 2025 | 31. prosince 2024 |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>2. Přijaté zástavy k úvěrům</b>              | <b>559 943</b>    | <b>572 308</b>    |
| <b>3. Přijaté kolaterály</b>                    | <b>466 610</b>    | <b>470 153</b>    |
| <b>4. Závazky z pevných termínových operací</b> | <b>977 209</b>    | <b>670 520</b>    |
| <b>Podrozvahová pasiva celkem</b>               | <b>2 003 762</b>  | <b>1 712 981</b>  |

## Výkaz zisku a ztráty za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

| tis. Kč                                                                              | 2025           | 2024           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>                                            | <b>58 381</b>  | <b>56 621</b>  |
| <b>2. Náklady na úroky a podobné náklady</b>                                         | <b>-447</b>    | <b>-149</b>    |
| <b>5. Náklady na poplatky a provize</b>                                              | <b>-1 106</b>  | <b>-111</b>    |
| <b>6. Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>                                      | <b>211 415</b> | <b>149 461</b> |
| v tom : a/ nerealizovaný zisk nebo ztráta z přecenění investičních nástrojů a podílů | 188 611        | 154 308        |
| b/ realizovaný zisk nebo ztráta z prodeje investičních nástrojů a podílů             | 32 935         | -7 716         |
| <b>7. Ostatní provozní výnosy</b>                                                    | <b>196</b>     | <b>0</b>       |
| <b>9. Správní náklady</b>                                                            | <b>-83 738</b> | <b>-62 082</b> |
| b/ ostatní správní náklady                                                           | -83 738        | -62 082        |
| <b>19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>          | <b>184 701</b> | <b>143 740</b> |
| <b>23. Daň z příjmů</b>                                                              | <b>-917</b>    | <b>-24</b>     |
| <b>24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>                              | <b>183 784</b> | <b>143 716</b> |

