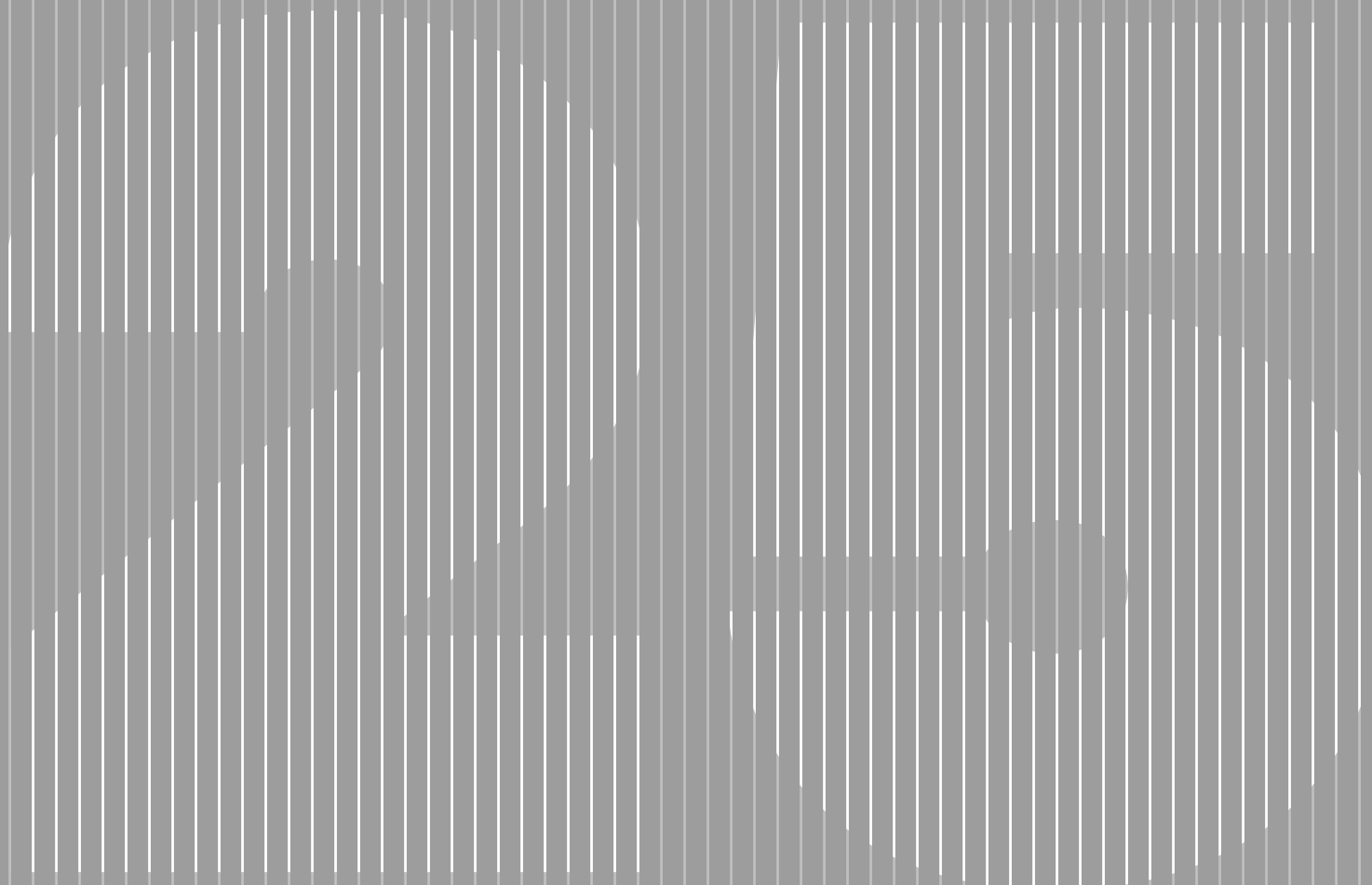


Roční report 2025



Obsah

8	Úvodní slovo Radek Hladký
10	Profil fondu ZDR Investments Industrial SICAV a.s.
12	Timeline
12	Shrnutí výkonnosti
14	Vývoj výnosu fondu ZDR Industrial od založení
16	Mapa nemovitostí

18	Přehled nemovitostí fondu
24	Udržitelnost
28	Komentář k trhu a makroekonomický výhled
30	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.



Průmyslové nemovitosti pro retailové investory

Vážení investoři, vážení obchodní partneři,

třetí rok existence fondu ZDR Industrial byl rokem, který potvrdil rostoucí zájem investorů o segment lehké výroby a příměstské logistiky. Portfolio fondu překročilo hranici 1 miliardy Kč, obsazenost zůstala na 100 % a kumulativní zhodnocení od založení dosáhlo téměř 28 %. Počet investorů, kteří nám svěřili svůj kapitál, přesáhl 2 400.

Průmyslové nemovitosti ve střední Evropě zažívají silné období. Navzdory rostoucí globální nejistotě a stupňujícímu se obchodnímu napětí zůstává region CEE atraktivní destinací pro průmyslové investice. Přesun výrobních kapacit blíže k evropským trhům, potřeba odolnějších dodavatelských řetězců a rostoucí požadavky na kvalitu provozních prostor vytvářejí trvalou poptávku po moderních průmyslových objektech. Průmyslový a logistický sektor si v roce 2025 v rámci celkového investičního objemu CEE udržel strukturálně silnou pozici s podílem přes 25 %, přičemž neobsazenost logistických nemovitostí v regionu se stabilizovala na přibližně 6,8 %. Nízká dostupnost nových kvalitních prostor tento trend dále umocňuje.

Klíčovou akvizicí roku a zároveň dosud největší nemovitostí fondu se stal LOGspot Logatec – logistický park kategorie A ve Slovinsku, certifikovaný podle standardu BREEAM Very Good, s nájemci cargo-partner ze skupiny Nippon Express, BOX NOW a Milšped. Právě takový typ nemovitosti v portfolio fondu ZDR Industrial hledáme. Prvotřídní objekt ve strategické lokalitě, bonitní mezinárodní nájemci s dlouhodobými nájemními smlouvami. Zároveň tato akvizice otevřela novou geografickou osu fondu v podobě Slovinska jako vstupní brány do logistického koridoru střední a jihovýchodní Evropy.

Do dalších let vstupujeme s jasným záměrem: hledat průmyslové a logistické nemovitosti tam, kde se setkává kvalita aktiva s dlouhodobou ekonomikou logikou lokality. Děkujeme za vaši důvěru.

S úctou,

Radek Hladký
Partner, ZDR Investments

Průmyslové nemovitosti
ve střední Evropě
zažívají strukturálně
silné období. Navzdory
rostoucí globální
nejistotě a stupňujícímu
se obchodnímu napětí
zůstává region CEE
atraktivní destinací pro
průmyslové investice.

ZDR Investments Industrial SICAV a.s.

Fond ZDR Investments Industrial SICAV a.s. a jeho podfond ZDR Industrial, podfond Real Estate (dále jen ZDR Industrial) je v rámci českého trhu retailových fondů výjimečný svým zaměřením na nemovitosti z oblasti lehké výroby a příměstské logistiky. Díky tomuto fondu mohou průmyslové nemovitosti zařadit do svých portfolií i drobní investoři z řad široké veřejnosti, a to i v rámci dlouhodobého investičního produktu (DIP). Investice začíná již od 200 Kč měsíčně nebo jednorázově od 10 000 Kč.

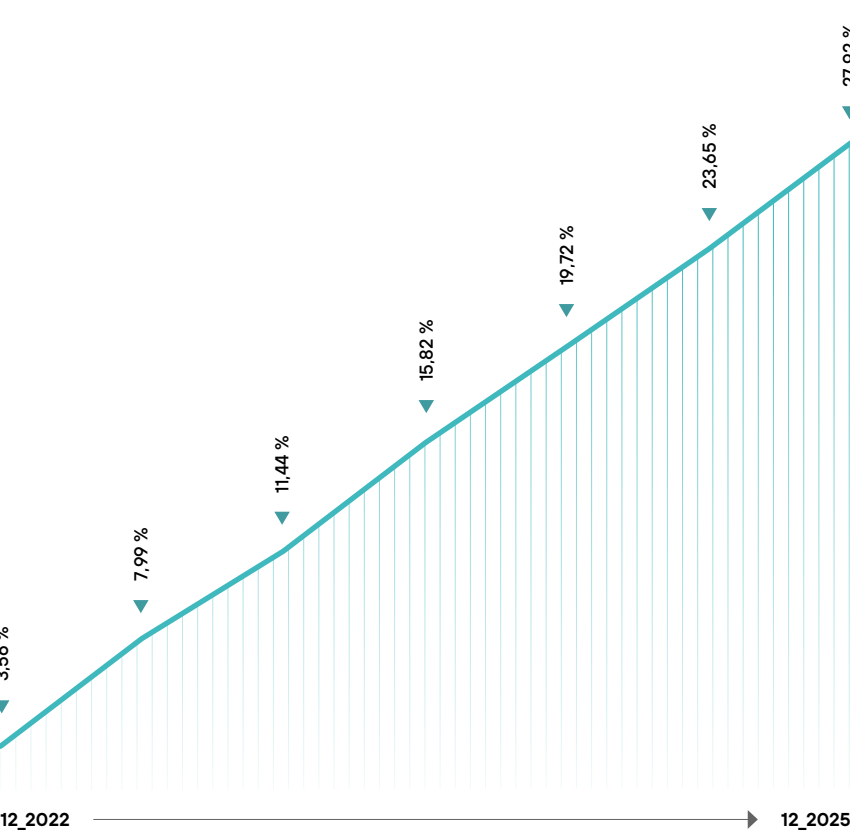
Průmyslové nemovitosti hrají v moderní ekonomice klíčovou roli. Sektor lehké výroby a příměstské logistiky se vyznačuje dlouhodobým růstem, nízkou mírou neobsazenosti a stabilně vysokou poptávkou. Nemovitosti v portfoliu fondu využívají mezinárodní společnosti s nadprůměrnou délkou nájemních smluv (WAULT) 7,9 roku.

Za tři roky své existence fond ZDR Industrial doručil investorům kumulativní zhodnocení téměř 28 % a potvrdil tak, že průmyslový segment nabízí atraktivní a stabilní výnosy i pro retailové investory. V roce 2025 fond rozšířil portfolio o logistické centrum ve slovinském Logatci, čímž přinesl geografickou i sektorovou diverzifikaci a navýšil hodnotu spravovaných aktiv na 1,3 miliardy korun. Důvěru fondu aktuálně projevuje více než 2 400 aktivních investorů.

Díky konzervativní investiční strategii, založené na pečlivém výběru nemovitostí a aktivní správě portfolia, dosahuje fond stabilních výnosů s cíleným ročním zhodnocením mezi 5 a 7 % po odečtení poplatků. Investice prostřednictvím fondu ZDR Industrial umožňuje drobným investorům podílet se na růstu segmentu, který byl dosud výsadou institucionálních hráčů.

Kumulativní výnos fondu ZDR Industrial

Od založení 09/2022 (třída I1)



Vybrané nemovitosti fondu ZDR Industrial

- 1



Logatec, SI
Moderní logistické centrum ve slovinském Logatci představuje největší nemovitost fondu a zároveň jeho první slovinskou akvizici.
- 2

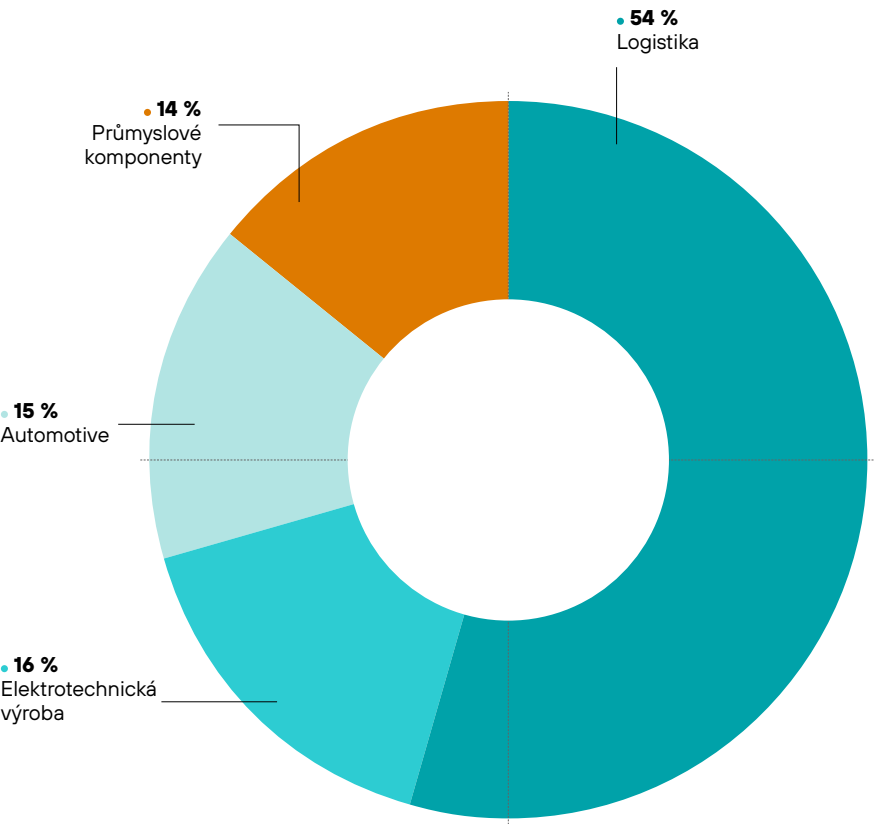


Vráble, SK
Moderní výrobní areál společnosti Semecs, s.r.o. ve Vráblích na Slovensku je energeticky neutrální závod s pronajímatelnou plochou 8 227 m².
- 3



Komárno, SK
Výrobní areál ve slovenském Komárně dlouhodobě využívá ZF Slovakia, a.s., člen skupiny ZF a přední dodavatel systémů pro automobilový průmysl. Areál má pronajímatelnou plochu 7 700 m².

Průmyslové plochy dle segmentu



Nemovitosti fondu dle plochy

Nemovitosti	Plocha (%)
Logatec, SI	54,2 %
Vráble, SK	16,3 %
Komárno, SK	15,0 %
Bytča, SK	14,5 %

Výnos

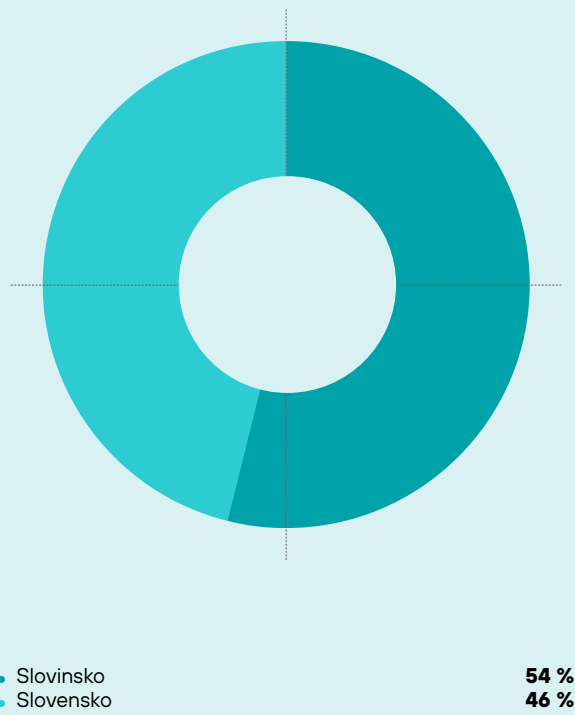
6,85 %

výnos třídy I1 (CZK) od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

2 evropské země



Rozdělení portfolia podle zemí



3

roky na trhu

27,9 %

zhodnocení od založení
(k 31. 12. 2025, třída I1)

4

nemovitosti

1,3 mld.

hodnota nemovitostí (Kč)

2 481

počet investorů

100,8 mil.

inkasované nájemné (Kč)

100 %

míra obsazenosti

10

nájemních smluv

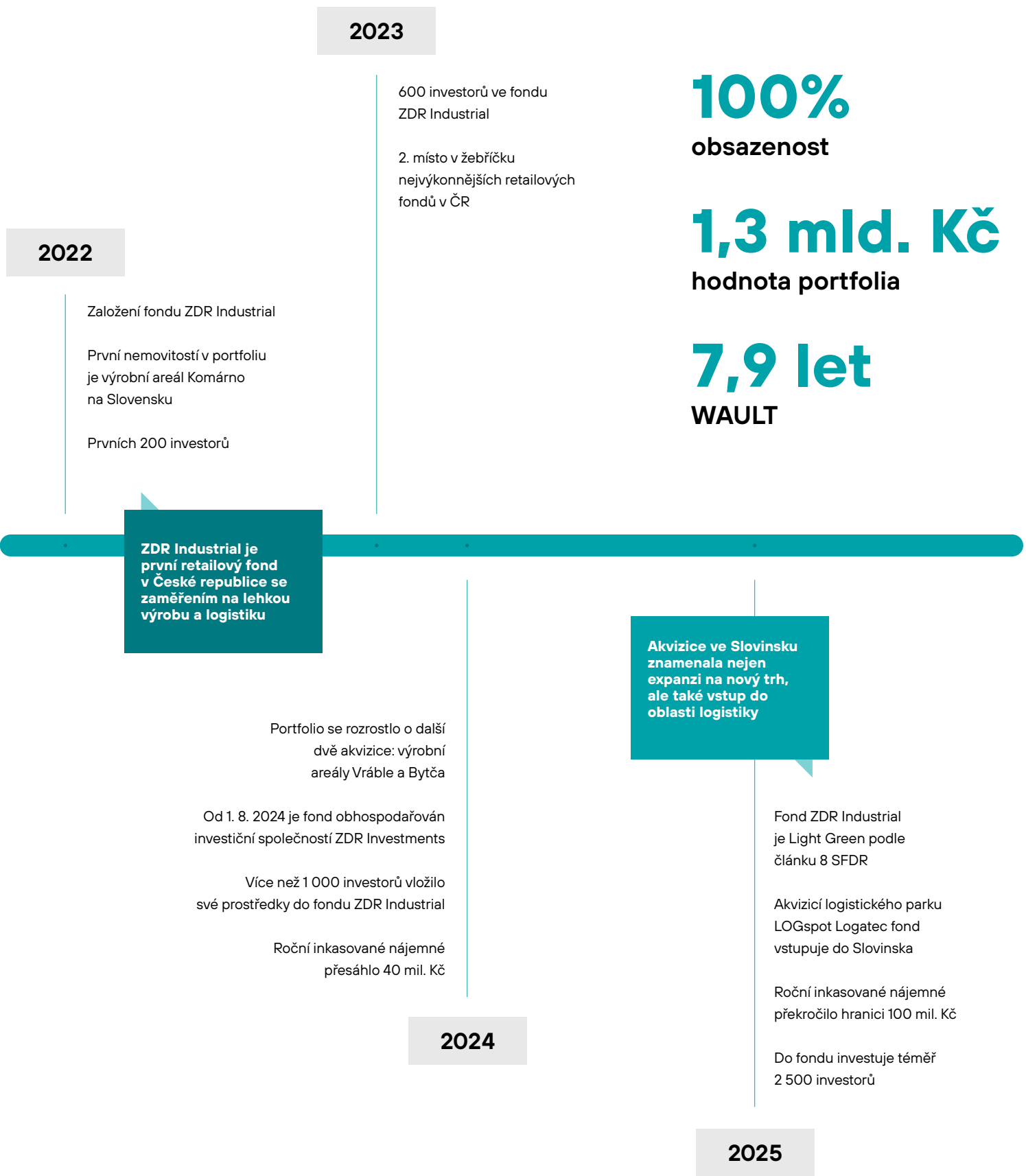
7,9 let

WAULT

51,8 %

LTV

Timeline



Komárno, Slovensko

Údaje platné k 31. 12. 2025

Vývoj výnosu fondu ZDR Industrial od založení

Kumulativní výnos tříd I1 (CZK) a I2 (EUR)

Roční výnos

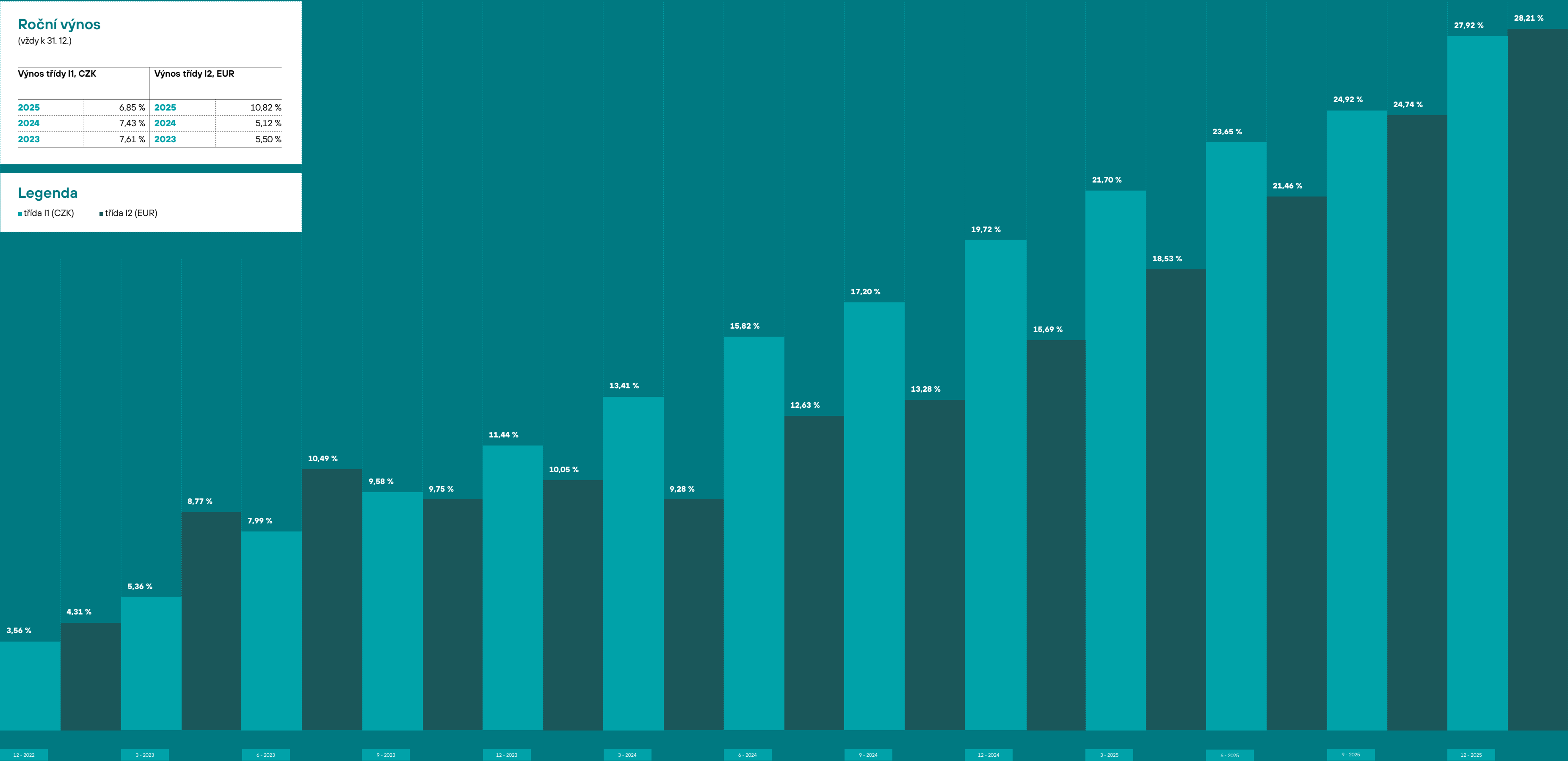
(vždy k 31. 12.)

Výnos třídy I1, CZK		Výnos třídy I2, EUR	
2025	6,85 %	2025	10,82 %
2024	7,43 %	2024	5,12 %
2023	7,61 %	2023	5,50 %

Legenda

■ třída I1 (CZK)

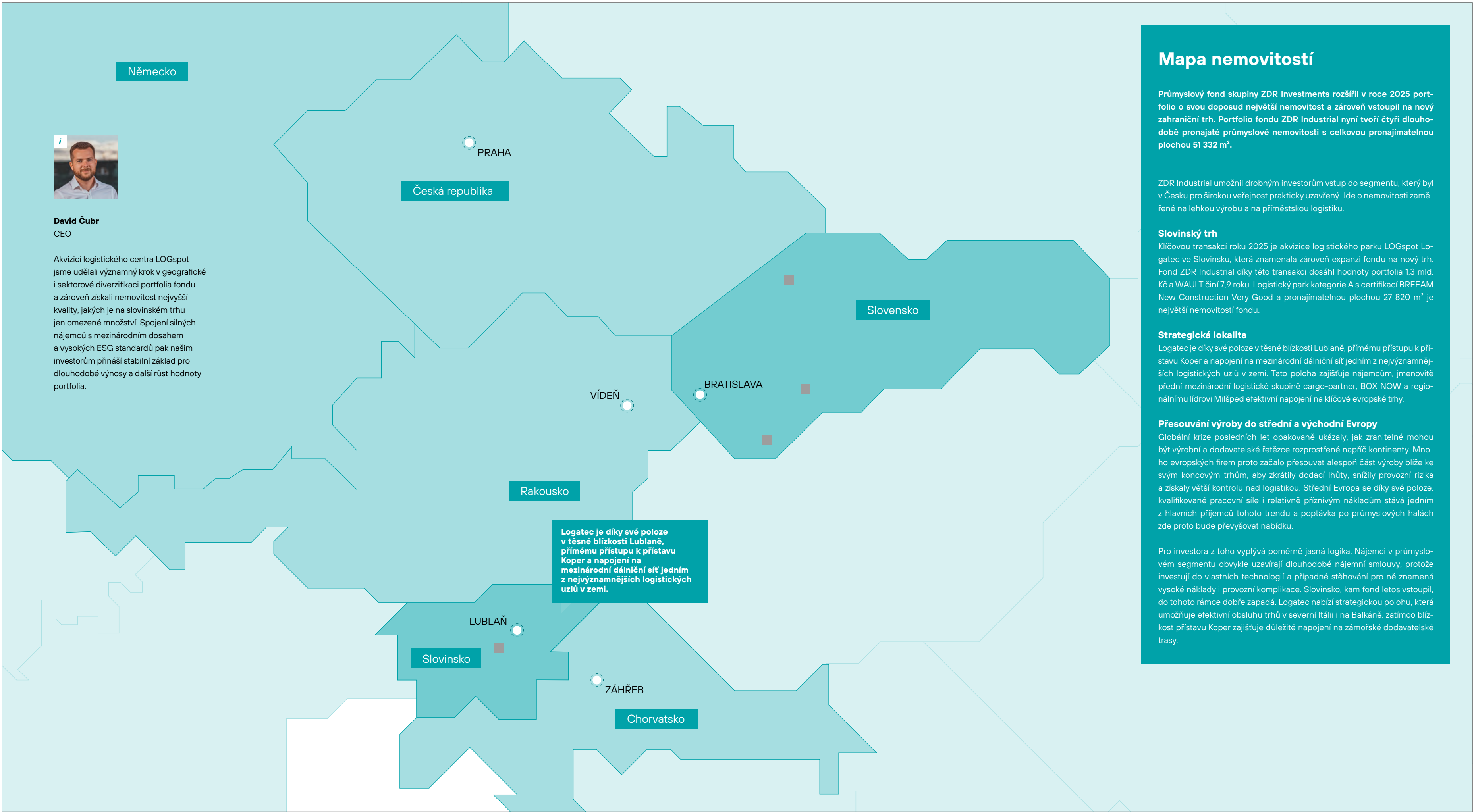
■ třída I2 (EUR)





David Čubr
CEO

Akvizicí logistického centra LOGspot jsme udělali významný krok v geografické i sektorové diverzifikaci portfolia fondu a zároveň získali nemovitost nejvyšší kvality, jakých je na slovinském trhu jen omezené množství. Spojení silných nájemců s mezinárodním dosahem a vysokých ESG standardů pak našim investorům přináší stabilní základ pro dlouhodobé výnosy a další růst hodnoty portfolia.



Mapa nemovitostí

Průmyslový fond skupiny ZDR Investments rozšířil v roce 2025 portfolio o svou doposud největší nemovitost a zároveň vstoupil na nový zahraniční trh. Portfolio fondu ZDR Industrial nyní tvoří čtyři dlouhodobě pronajaté průmyslové nemovitosti s celkovou pronajimatelnou plochou 51 332 m².

ZDR Industrial umožnil drobným investorům vstup do segmentu, který byl v Česku pro širokou veřejnost prakticky uzavřený. Jde o nemovitosti zaměřené na lehkou výrobu a na příměstskou logistiku.

Slovinský trh

Klíčovou transakcí roku 2025 je akvizice logistického parku LOGspot Logatec ve Slovinsku, která znamenala zároveň expanzi fondu na nový trh. Fond ZDR Industrial díky této transakci dosáhl hodnoty portfolia 1,3 mld. Kč a WAULT činí 7,9 roku. Logistický park kategorie A s certifikací BREEAM New Construction Very Good a pronajimatelnou plochou 27 820 m² je největší nemovitostí fondu.

Strategická lokalita

Logatec je díky své poloze v těsné blízkosti Lublaně, přímému přístupu k přístavu Koper a napojení na mezinárodní dálniční síť jedním z nejvýznamnějších logistických uzlů v zemi. Tato poloha zajišťuje nájemcům, jmenovitě přední mezinárodní logistické skupině cargo-partner, BOX NOW a regionálnímu lídrovi Milšped efektivní napojení na klíčové evropské trhy.

Přesouvání výroby do střední a východní Evropy

Globální krize posledních let opakovaně ukázaly, jak zranitelné mohou být výrobní a dodavatelské řetězce rozprostřené napříč kontinenty. Mnoho evropských firem proto začalo přesouvat alespoň část výroby blíže ke svým koncovým trhům, aby zkrátily dodací lhůty, snížily provozní rizika a získaly větší kontrolu nad logistikou. Střední Evropa se díky své poloze, kvalifikované pracovní síle i relativně příznivým nákladům stává jedním z hlavních příjemců tohoto trendu a poptávka po průmyslových halách zde proto bude převyšovat nabídku.

Pro investora z toho vyplývá poměrně jasná logika. Nájemci v průmyslovém segmentu obvykle uzavírají dlouhodobé nájemní smlouvy, protože investují do vlastních technologií a případné stěhování pro ně znamená vysoké náklady i provozní komplikace. Slovinsko, kam fond letos vstoupil, do tohoto rámce dobře zapadá. Logatec nabízí strategickou polohu, která umožňuje efektivní obsluhu trhů v severní Itálii i na Balkáně, zatímco blízkost přístavu Koper zajišťuje důležité napojení na zámořské dodavatelské trasy.

Přehled nemovitostí fondu ZDR Industrial

Nemovitost	Země	SPV	Podíl plochy na portfoliu (%)	WAULT (let)	Obsazenost (%)	Vybraní nájemci	Tržní ocenění nemovitostí (Kč)	LTV (%)
Logatec		ZDR Logistic Logatec d.o.o.	54,2	6,5	100,0	Milšped, cargo-partner	805 040 000	56,6
Vráble		ZDR Industrial Vráble s.r.o.	16,3	20,0	100,0	Semecs	181 860 000	46,7
Komárno		ZDR Industrial Komárno s.r.o.	15,0	3,7	100,0	ZF Slovakia	164 610 000	34,5
Bytča		ZDR Industrial Bytča s.r.o.	14,5	5,5	100,0	ERIKS	153 630 000	51,7



Výrobní areál Vráble

Moderní výrobní areál společnosti Semecs, s.r.o. je energeticky neutrální závod s pronajímatelnou plochou téměř 9 000 m². Společnost Semecs je významným evropským výrobcem elektronických desek plošných spojů.



LOGspot Logatec

Moderní logistický park kategorie A ve slovenském Logatci. Nájemci jsou cargo-partner, součást skupiny Nippon Express, BOX NOW a regionální lídr Milšped s více než třicetiletou tradicí. Budova je certifikována dle standardu BREEAM Very Good a disponuje tepelnými čerpadly a dobíjecími stanicemi pro elektromobily.



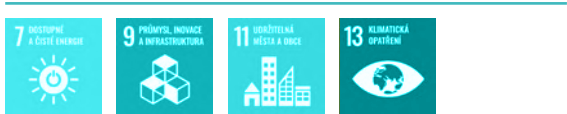
Výrobní areál Bytča

Moderní výrobní areál patří do evropské sítě koncernu ERIKS Group, specializovaného poskytovatele průmyslových služeb a technických produktů pro strojírenství, energetiku, chemický průmysl a automotivu. Skupina působí ve více než 10 zemích Evropy a Asie.



LOGspot
Logatec

Největší nemovitost fondu ZDR Industrial v srdci slovinského logistického koridoru



Logistický park LOGspot Logatec se stal součástí portfolia fondu ZDR Industrial v roce 2025 a představuje jeho historicky největší akvizici. Zároveň to byl okamžik, kdy fond překročil hranici 1 miliardy korun v hodnotě spravovaných nemovitostí. S pronajímatelnou plochou 27 820 m² jde o největší nemovitost v portfoliu fondu.

Objekt se nachází ve slovinském Logatci, strategicky situovaném logistickém uzlu mezi Lublaní a přístavem Koper s přímým napojením na dálniční síť. Lokalita se navíc stane součástí budoucí největší průmyslové zóny ve Slovinsku mimo Lublaně. Nájemci jsou přední mezinárodní logistické společnosti – cargo-partner, člen japonské skupiny Nippon Express působící ve více než 50 zemích světa, BOX NOW a regionální lídr Milšped s více než třicetiletou tradicí a ročním obratem přesahujícím 16 miliard Kč.

Budova kategorie A byla dokončena v roce 2025 a získala certifikaci BREEAM New Construction na úrovni Very Good. Je vybavena tepelnými čerpadly pro vytápění i chlazení a dobíjecími stanicemi pro elektromobily. V roce 2026 bude na střeše instalována fotovoltaická elektrárna s kapacitou 3,0 MWp a bateriovým úložištěm.



David Čubr
CEO

Akvizicí logistického areálu LOGspot v Logatci jsme udělali významný krok v geografické i sektorové diverzifikaci portfolia fondu a zároveň získali nemovitost nejvyšší kvality. Spojení silných nájemců s mezinárodním dosahem a vysokých ESG standardů pak našim investorům přináší stabilní základ pro dlouhodobé výnosy a další růst hodnoty portfolia.



LOGspot Logatec je největší nemovitostí v portfoliu fondu ZDR Industrial. Díky této akvizici fond překročil hranici 1 miliardy korun v hodnotě spravovaných nemovitostí.

Strategická poloha

Logatec leží na křižovatce tras mezi Lublaní a přístavem Koper s přímým napojením na dálniční síť. Lokalita se stane součástí budoucí největší průmyslové zóny ve Slovinsku mimo Lublaně.

Prvotřídní moderní nemovitost

Budova kategorie A získala certifikaci BREEAM New Construction Very Good. V roce 2026 přibude FVE s kapacitou 3,0 MWp a bateriovým úložištěm.



Základní údaje

Logistický areál LOGspot

Lokalita	Logatec, Slovinsko
Celková pronajímatelná plocha	27 820 m²
Fond	ZDR Industrial
SPV	ZDR Logistic Logatec d.o.o.
V majetku fondu	09/2025
Počet nájemců	3

Obsazenost (2025)



WAULT (2025)

6,5 let



Další informace

Tržní ocenění nemovitosti	805 040 000 Kč
NOI	55 347 899 Kč
Nájemci	Milšped, cargo-partner, BOX NOW

Výrobní areál
Bytča

Moderní nemovitost ve vysokém technickém standardu – energetická třída A



Výrobní areál Bytča rozšířil v roce 2024 portfolio fondu ZDR Industrial. Akvizice navázala na strategii fondu a jeho orientaci na menší nemovitosti v sektoru lehké výroby. Areál se nachází nedaleko Žiliny a slouží jako výrobní základna skupiny specializující se na technické komponenty pro průmyslová odvětví. Výrobní závod v Bytči patří přímo do evropské sítě koncernu ERIKS Group, který působí ve více než 10 zemích Evropy a Asie.

Nemovitost byla získána formou přímého odkupu od developera za velmi výhodných podmínek, reflektujících aktuální tržní situaci a doznívající efekt vyšších úrokových sazeb. V rámci akvizice došlo k restrukturalizaci financování – snížili jsme zadlužení projektu (LTV) a optimalizovali jeho finanční strukturu tak, aby odpovídala dlouhodobým investičním standardům fondu. Tím jsme výrazně zvýšili stabilitu investice a vytvořili prostor pro atraktivní výnosový potenciál v dalších letech.



Tomáš Hozlár
Acquisitions & Transactions

Výrobní areál v Bytči je příkladem akvizice, která přináší dlouhodobou hodnotu. Díky stabilnímu nájemci z oblasti průmyslových služeb a atraktivnímu nastavení financování představuje silný základ pro budoucí růst výnosů fondu.



V rámci akvizice bylo úspěšně
restrukturalizováno financování
a sníženo LTV

ERIKS Group – partner pro
průmyslová řešení

ERIKS Group je mezinárodní poskytovatel průmyslových služeb a technických komponentů pro strojírenství, energetiku, chemii a automobilový průmysl. Skupina s více než 80letou historií působí ve více než 10 zemích Evropy a Asie a zaměřuje se na zvyšování efektivity výrobních procesů svých zákazníků.

Základní údaje

Výrobní areál Bytča

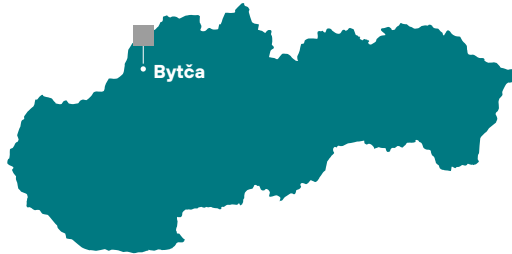
Lokalita	Bytča, Slovensko
Celková pronajímatelná plocha	7 435 m ²
Fond	ZDR Industrial
SPV	ZDR Industrial Bytča s.r.o.
V majetku fondu	10/2024
Počet nájemců	1

Obsazenost (2025)



WAULT (2025)

5,5 let



Další informace

Tržní ocenění nemovitosti	153 630 000 Kč
NOI	12 323 709 Kč
Nájemce	ERIKS

Udržitelnost

Průmyslové haly mají na životní prostředí významný otisk, a to ať už jde o spotřebu energie, zábor půdy, nebo dopravu, kterou kolem sebe generují. Fond ZDR Industrial proto k udržitelnosti přistupuje nejen jako k nástroji, který v dlouhém horizontu chrání ekonomickou hodnotu portfolia, ale který také snižuje jeho uhlíkovou stopu.

Fond ZDR Industrial vstoupil v roce 2025 do nové fáze rozvoje: portfolio čítá čtyři nemovitosti ve dvou zemích a od února nese označení Light Green podle článku 8 nařízení SFDR. Principy udržitelnosti se tedy staly přirozenou součástí řízení portfolia, od akvizičního rámce přes správu budov až po pravidelný reporting.

Konkrétní podobu tomuto přístupu dávají tři roviny, ve kterých se ESG ve fondu uplatňuje. Při akvizici prochází každá nemovitost rozšířenou due diligence, jejíž součástí je posouzení energetické náročnosti, stavu obálky budovy a možností pro instalaci obnovitelných zdrojů. Po převzetí objektu se identifikovaný potenciál stává součástí plánu asset managementu, ať už jde o instalaci fotovoltaiky, dílčí stavební úpravy, nebo o provozní optimalizace. Třetí rovinou je pak každodenní spolupráce s nájemcem, který má díky vlastním datům ze své výroby často nejlepší přehled o tom, kde lze ušetřit energii, vodu nebo emise.

1

Provozujeme udržitelné budovy

Provoz výrobních a logistických hal s sebou nese nezanedbatelnou ekologickou stopu. Cílem fondu je tento dopad postupně snižovat a zároveň budovat portfolio, jehož provozní náklady budou udržitelné nejen ekologicky, ale i ekonomicky.

ESG v akvizičním rámci

Akvizice logistického parku LOGspot Logatec ve Slovinsku potvrzuje, že ESG kritéria jsou nedílnou součástí akvizičního procesu fondu. Nemovitost je vybavena tepelnými čerpadly pro vytápění a chlazení a dobíjecími stanicemi pro elektromobily. Tyto parametry podtrhuje certifikát BREEAM New Construction na úrovni Very Good.

Optimalizace spotřeby energie

Příkladem postupné modernizace s důrazem na energetickou efektivitu je průmyslový areál v Ko-márně. V roce 2024 zde byla vyměněna skleněná fasáda za sendvičové panely a původní světlíky za energeticky úspornější variantu. Celková úspora energie na úrovni až 20 % potvrzuje potenciál vlastní správy nemovitostí.

2

Záleží nám na lidech

Průmyslové haly stojí na firmách, které si je pronajímají a na lidech, kteří v nich pracují. Fond vnímá společenskou odpovědnost jako pragmatický nástroj řízení rizika. Sociální rozměr ESG se ve fondu promítá do tří oblastí, a to do plnění požadavků článku 8 SFDR, do každodenní komunikace s nájemci a do správy budov vlastním týmem.

Spolupráce s nájemci

S každým nájemcem fond vede dialog, který se neomezuje jen na řešení akutních provozních záležitostí, ale slouží také k tomu, aby se na stůl dostávaly střednědobé záměry nájemce, plány na rozšíření výroby nebo požadavky na technické úpravy.

Facility Management

Správu nemovitostí na Slovensku fond řídí prostřednictvím vlastních techniků, kteří objekty pravidelně navštěvují a znají je do detailu. Tento model přináší dvě výhody. Zprvu umožňuje rychlou reakci na běžné provozní události. Zadrhé poskytuje fondu kontinuální zpětnou vazbu o technickém stavu portfolia, díky které se údržba plánuje na základě reálných dat.

3

Portfolio s trvalou hodnotou

Fond klade důraz na sběr provozních dat z jednotlivých budov, jejich průběžné vyhodnocování a využití v investičních rozhodnutích. V roce 2025 se tato logika promítla do tří konkrétních kroků: systematizace reportingu vůči investorům, digitalizace interních procesů a optimalizace akvizičního rámce.

Light Green – článek 8 SFDR

Od února 2025 nesou všechny fondy skupiny ZDR Investments včetně ZDR Industrial označení Light Green podle článku 8 nařízení SFDR. To znamená, že fond prosazuje environmentální a sociální vlastnosti ve svých investicích, což dokládá povinný reporting sledovaných ukazatelů. Jde o míru energetické intenzity, spotřeby vody, produkce obnovitelné energie, emisí skleníkových plynů (GHG protokol) a úroveň bezpečnosti uživatelů.

Transparentní reporting

Za rok 2025 reportujeme data za prosazované environmentální a sociální vlastnosti fondů v souladu s požadavky SFDR. Pravidelně zveřejňujeme výroční zprávy a report o udržitelnosti, který shrnuje konkrétní kroky a výsledky v oblasti environmentálních opatření.

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, která posiluje kontrolní mechanismy od přípravné fáze až po post-closing.

Výrobní závod s udržitelným provozem

Výrobní areál Vráble



Výrobní závod ve Vráblích představuje historicky druhou akvizici fondu ZDR Industrial. Výrobní hala doplněná dvoupodlažní administrativní budovou vznikla v roce 2013 a od počátku projektování kladla důraz na progresivní stavební materiály a efektivní konstrukční systémy, za což si vysloužila ocenění mezinárodní poroty.

Areál se nachází v nitranském kraji, který těží z dobré dopravní dostupnosti, dostupné pracovní síly a blízkosti etablovaných průmyslových center. Nájemce je mezinárodní společnost Semecs, s.r.o., která na Slovensku působí již od 90. let. Firma se zaměřuje na výrobu desek plošných spojů pro rozmanité obory, od automotive až po medicínu. Výrobní provoz i samotná budova jsou díky fotovoltaice a rozsáhlým úsporným opatřením energeticky neutrální.

Kombinace výhodné lokality, technicky kvalitní budovy, bonitního nájemce a nájemní smlouvy s WAULT téměř 20 let z nemovitosti činí stabilní pilíř fondu.



Roman Latuske
Partner

Areál ve Vráblích spojuje to nejdůležitější, co od průmyslové nemovitosti očekáváme: stabilního nájemce s dlouhodobou smlouvou, moderní budovu s doloženou energetickou neutralitou a lokalitu s perspektivou dalšího rozvoje.



Rozšíření areálu financované nájemcem

Nemovitost byla pořízena formou sale and leaseback od společnosti Semecs, s.r.o. Součástí dohody byl závazek nájemce financovat rozšíření areálu z vlastních prostředků. Při té příležitosti se rovněž podařilo prodloužit nájemní smlouvu, čímž se dále posílila hodnota investice.

Energeticky udržitelný provoz

Střechu závodu pokrývají fotovoltaické panely s instalovaným výkonem 99 kWp. Jejich výroba, doplněná LED osvětlením a energeticky efektivním systémem vytápění, zajišťuje plnou energetickou soběstačnost budovy. V roce 2025 nájemce Semecs, s.r.o. obnovil certifikaci greenPOWER. Tento certifikát potvrzuje, že veškerá spotřebovaná elektřina pochází výhradně z obnovitelných zdrojů. Areál zároveň splňuje normu ISO 14001 pro systém environmentálního řízení.

Bonitní nájemce ze světa elektroniky

Výrobní areál dlouhodobě využívá společnost Semecs, člen mezinárodní skupiny SERO EMS. Firma se specializuje na výrobu komplexních desek plošných spojů (PCB) s certifikací pro aplikace v automotive a medicíně. Na slovenském trhu působí nepřetržitě od roku 1996 a patří mezi etablované průmyslové zaměstnavatele v nitranském regionu.

Základní údaje

Výrobní areál Vráble	
Lokalita	Vráble, Slovensko
Celková pronajímatelná plocha	8 227 m²
Fond	ZDR Industrial
SPV	ZDR Industrial Vráble s.r.o.
V majetku fondu	06/2024
Počet nájemců	1

Obsazenost (2025)
100 %

WAULT (2025)
20,0 let



Další informace	
Výkon FVE	99 kWp
Nájemce	Semecs

Evropské podniky si v posledních letech znovu potvrdily, jak zranitelné mohou být dlouhé a geograficky rozptýlené dodavatelské řetězce. Přesun výroby do Evropy nebo do jejích blízkých regionů proto přestává být jen otázkou nákladové optimalizace a stává se součástí širší strategie řízení rizik.

Komentář k trhu a makroekonomický výhled

Evropský trh komerčních nemovitostí vstupoval do roku 2026 se stabilnějším makroekonomickým základem. Ustupující tlak úrokových sazeb, zlepšující se podmínky financování a pozvolné sblížování očekávání mezi prodávajícími a kupujícími vytvářejí příznivější prostředí pro investiční i nájemní aktivitu. Zároveň však evropská ekonomika zůstává v režimu zvýšené opatrnosti. Výhled růstu eurozóny je i nadále spíše umírněný, což potvrzuje, že rozhodujícím faktorem pro realitní trh nebude jen tempo ekonomického růstu, ale především kvalita aktiv, stabilita nájemního cash flow a jejich odolnost vůči vnějším šokům.

Právě segment průmyslových a logistických nemovitostí si v tomto prostředí udržuje silnou pozici. V evropském měřítku zůstává poptávka po logistických a výrobních plochách odolná a výhled pro další období je opatrně pozitivní. Vedle tradičních faktorů, jako je e-commerce nebo modernizace distribučních sítí, hrají stále větší roli i strukturální změny ve výrobě a zásobování. Firmy více než dříve řeší nejen efektivitu, ale také bezpečnost a kontinuitu dodavatelských řetězců. To podporuje poptávku po kvalitních průmyslových areálech v dobře dostupných evropských lokalitách.

Jedním z klíčových trendů zůstává nearshoring, tedy přesun výroby a části skladových kapacit blíže ke koncovým trhům. Evropské podniky si v posledních letech znovu potvrdily, jak zranitelné mohou být dlouhé a geograficky rozptýlené dodavatelské řetězce. Přesun výroby do Evropy nebo do jejích blízkých regionů proto přestává být jen otázkou nákladové optimalizace a stává se součástí širší strategie řízení rizik. Tento trend je patrný zejména v segmentu lehké výroby a logistiky, kde hraje zásadní roli rychlost dodávek, dostupnost pracovní síly a napojení na evropské odběratele.

Aktuální geopolitická situace význam nearshoringu dále posiluje. Válka na Ukrajině, napětí na Blízkém východě i obecně vyšší obchodně-politická nejistota ukazují, že geograficky bližší, lépe kontrolovatelné a diverzifikované dodavatelské řetězce představují strategickou výhodu. V prostředí, kde geopolitické události mohou rychle ovlivnit ceny energií, dostupnost komponentů i náklady dopravy, se přesun výroby blíže evropským trhům jeví jako racionální a dlouhodobě udržitelný krok. Nearshoring tak není jen reakcí na jednorázové výpadky, ale stále více i součástí nové průmyslové logiky Evropy.

Pro fond zaměřený na lehkou výrobu a příměstskou logistiku je tento vývoj podstatný. Právě tyto nemovitosti tvoří důležitou součást evropské průmyslové infrastruktury a těží z dlouhodobých trendů, které nejsou závislé pouze na krátkodobém ekonomickém cyklu. Výrobní a logistické areály v dobře etablovaných regionech nabízejí nájemcům kombinaci provozní efektivity, dostupnosti a blízkosti klíčových odbytíšť. Pro investory pak představují segment s potenciálem stabilního výnosu, podpořeného dlouhodobou poptávkou a strategickým významem pro evropskou ekonomiku.

Výhled do dalšího období proto zůstává opatrně pozitivní. Přestože Evropa vstupuje do roku 2026 v prostředí zvýšené geopolitické nejistoty a pomalejšího hospodářského růstu, průmyslové a logistické nemovitosti si díky nearshoringu, proměně dodavatelských řetězců a stabilní uživatelské poptávce udržují silné fundamenty. Pro segment lehké výroby a logistiky tak nadále platí, že patří ke strategicky nejvýznamnějším a nejstabilnějším částem komerčního realitního trhu.

David Čubr
CEO, ZDR Investments

Klíčové finanční informace

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

Rozvaha k 31. prosinci 2025

Aktiva

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
3. Pohledávky za bankami	81	157
v tom: a) splatné na požádání	81	157
Aktiva celkem	81	157

Pasiva

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
4. Ostatní pasiva	59	60
v tom: d) ostatní pasiva	59	60
8. Základní kapitál	0	0
z toho: a) splacený základní kapitál		0
12. Kapitálové fondy	360	360
14. Neuhrazená ztráta z předchozích období	-263	-70
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	-75	-193
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem	22	97
Pasiva celkem	81	157

Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025

tis. Kč	2025	2024
4. Výnosy z poplatků a provizí	0	3 983
5. Náklady na poplatky a provize	-13	-10
9. Správní náklady	-62	-4 166
v tom: b) ostatní správní náklady	-62	-4 166
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	-75	-193

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

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav	0	360	-70	-193	97
Rozdělení výsledku	0	0	-193	193	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-75	-75
Zůstatek k 31. prosinci 2025	0	360	-263	-75	22

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

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav	0	360	-318	248	290
Rozdělení výsledku	0	0	248	-248	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-193	-193
Zůstatek k 31. prosinci 2024	0	360	-70	-193	97

Klíčové finanční informace

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

Podfond dosáhl ke konci roku 2025 hospodářského výsledku +34 227 tis. Kč, což představuje meziroční nárůst +63,2 %. Výnosy tvoří především úroky z poskytnutých úvěrů nemovitostním společnostem a meziročně jejich výše vzrostla o +47,7 %. 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 +62,8 % na hodnotu 620 239 tis. Kč. Na straně aktiv ke konci roku pohledávky za bankami představují 17,2 %, pohledávky za nemovitostními společnostmi 27,1 % a samotné majetkové účasti 55,3 %. Čistá hodnota aktiv (vlastní kapitál podfondu) ke konci roku dosáhla hodnoty 609 395 tis. Kč (+62,8 %).

Rozvaha k 31. prosinci 2025

Aktiva

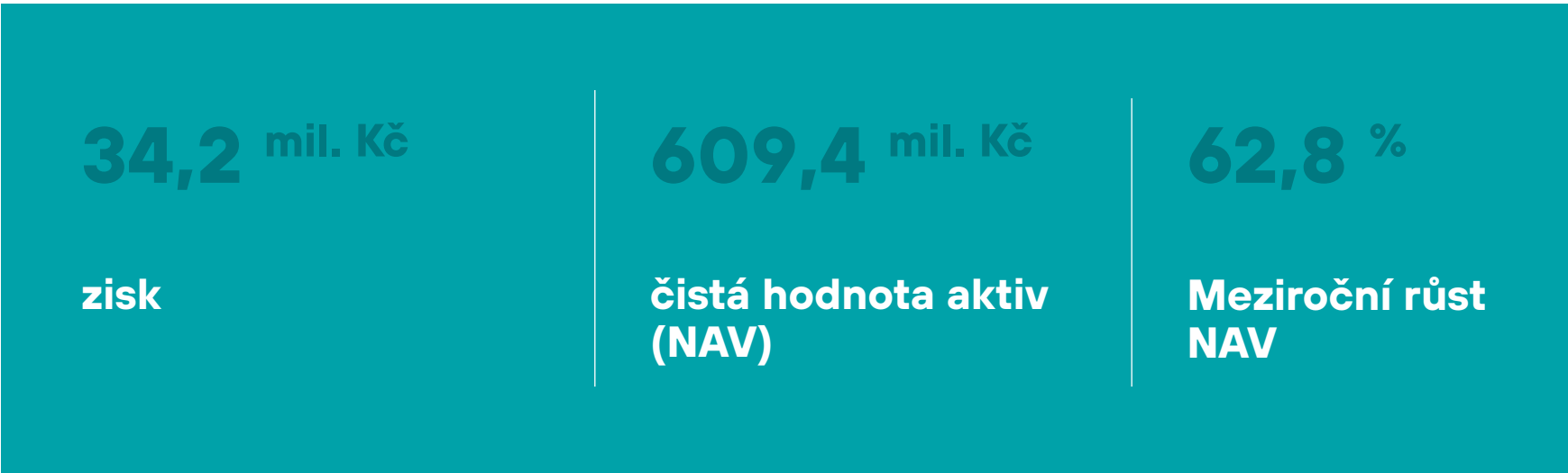
tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
3. Pohledávky za bankami	106 493	98 922
a/ splatné na požádání	23 230	4 908
b/ ostatní pohledávky	83 263	94 014
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	168 159	80 281
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	343 044	201 668
b/ v ostatních subjektech	343 044	201 668
11. Ostatní aktiva	2 543	76
d/ ostatní aktiva	2 543	76
Aktiva celkem	620 239	380 947

Pasiva

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
4. Ostatní pasiva	10 844	6 487
a/ deriváty	1 398	1 267
d/ ostatní pasiva	9 446	5 220
5. Výnosy a výdaje příštích období	0	60
12. Kapitálové fondy	537 795	337 027
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	37 373	16 400
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	34 227	20 973
Vlastní kapitál celkem	609 395	374 400
Pasiva celkem	620 239	380 947



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



Podrozvahové položky

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
3. Hodnoty předané k obhospodařování	221 754	82 368
4. Pohledávky z pevných termínových operací	382 391	203 308
b/ s měnovými nástroji	382 391	203 308
8. Poskytnuté zástavy	620 239	380 947
Podrozvahová aktiva celkem	1 002 630	666 623

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
2. Přijaté zástavy k úvěrům	168 159	80 281
d/ ostatní zástavy-kolaterály	79 423	0
3. Přijaté kolaterály	79 423	0
4. Závazky z pevných termínových operací	383 789	204 575
b/ s měnovými nástroji	383 789	204 575
Podrozvahová pasiva celkem	631 371	284 856

Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025

tis. Kč	2025	2024
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	9 854	6 672
2. Náklady na úroky a podobné náklady	0	-35
3. Výnosy z akcií a podílů	4 986	0
b/ výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	4 986	0
5. Náklady na poplatky a provize	-373	-148
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	36 429	24 683
v tom : a/ nerealizovaný zisk nebo ztráta z přecenění investičních nástrojů a podílů	26 656	23 981
b/ realizovaný zisk nebo ztráta z prodeje investičních nástrojů a podílů	10 298	-650
9. Správní náklady	-16 669	-10 199
b/ ostatní správní náklady	-16 669	-10 199
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	34 227	20 973
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	34 227	20 973

