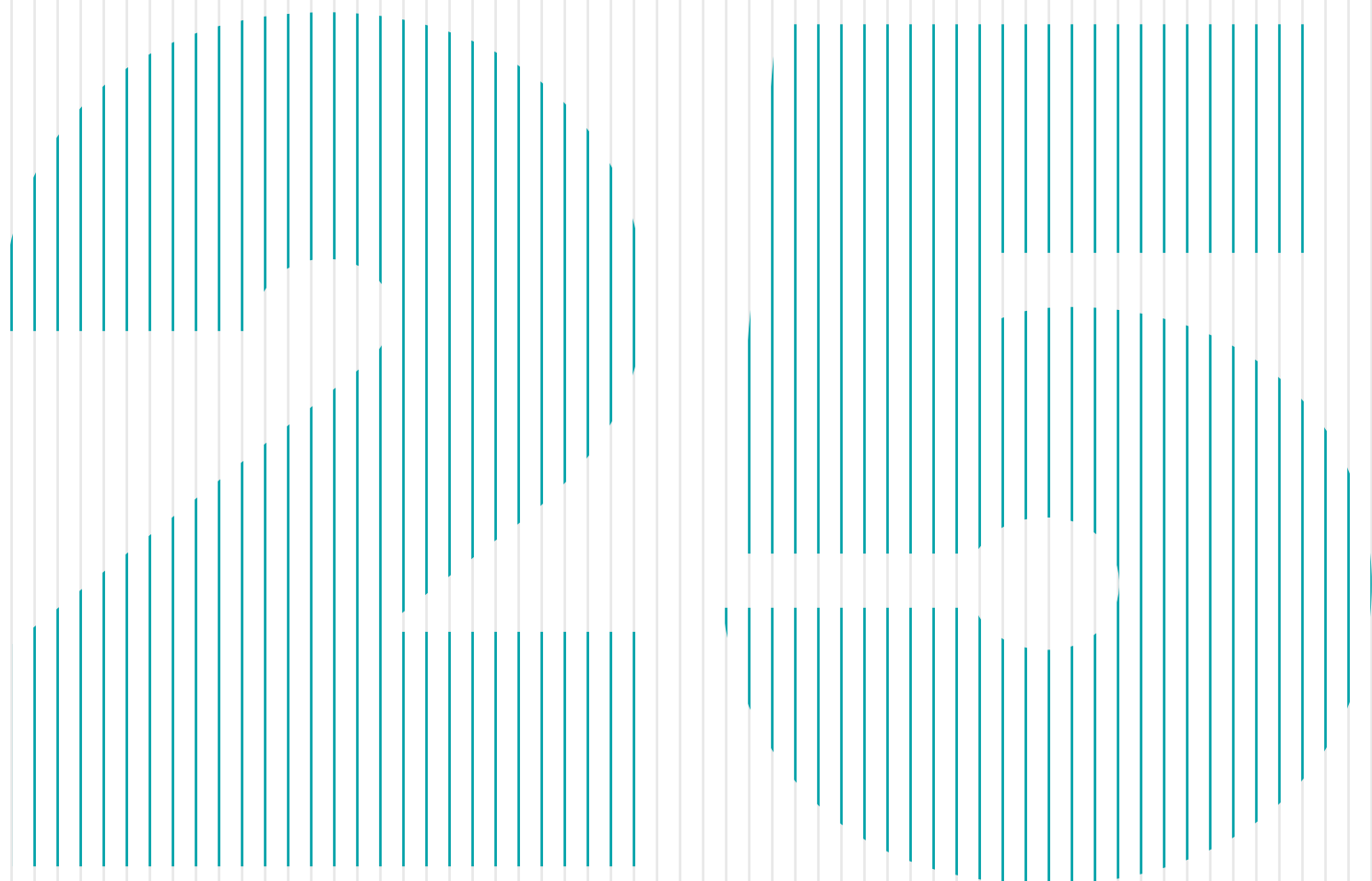


Roční report 2025





Umíme zhodnotit váš kapitál

Obsah

8	Highlights 2025
10	Úvodní slovo Roman Latuske
13	Profil společnosti
16	Popis činností investiční společnosti
17	Organizační schéma ZDR Investments investiční společnost a.s.
18	Klíčové osobnosti ve vedení společnosti
25	Fondy
26	ZDR Investments SICAV a.s.
30	ZDR Investments Public SICAV a.s.
34	ZDR Investments Industrial SICAV a.s.
38	Struktura portfolia skupiny ZDR Investments

43	Udržitelnost
44	Aktivita za rok 2025 v oblasti udržitelnosti
45	Cíle strategie
46	Témata udržitelnosti
51	Finanční informace
52	Komentář k trhu a makroekonomický výhled
54	Klíčové finanční informace

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

Highlights 2025

441 989 m²
pronajímatelné plochy

V průběhu roku překročila pronajímatelná
plocha portfolia skupiny hranici 400 000 m².

LTV 46 %

K externímu financování
přistupujeme konzervativně
a udržujeme ho na
optimální úrovni.
Dlouhodobě usilujeme
o LTV (poměr externího
financování k hodnotě
portfolia nemovitostí)
v blízkosti 50 %.

99,3 %

Obsazenost našich
nemovitostí dosahuje
dlouhodobě téměř
100 %. Stabilní nájemní
struktura je jedním
z klíčových pilířů
výkonnosti celého
portfolia.

AKAT

Stali jsme se členy Asociace pro kapitálový trh ČR
(AKAT), čímž potvrzujeme náš závazek k transparentnosti
a standardům kapitálového trhu.

21 901 investorů ve fondech
ZDR Investments

Dlouhodobý růst počtu investorů z řad kvalifikovaných
i retailových potvrzuje, že komerční nemovitosti jsou vnímány
jako stabilní investice.

WAULT 7,2 let

Aktivním přístupem ke správě nájemních smluv a jejich předčasnému
obnovení s klíčovými nájemci jsme prodloužili průměrnou dobu do konce
jejich platnosti (WAULT) na celém portfoliu z 5,9 na 7,2 roku. To posiluje
odolnost celého portfolia a vytváří solidní základ pro stabilní výnosy
v nadcházejících letech.

Ocenění pro fond
ZDR FKI

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

20,1 mld. Kč

Hodnota portfolia skupiny přesáhla 20 mld. Kč.
Meziroční nárůst o 5 mld. Kč je dosud největší
v historii skupiny.

77

nemovitostí
v portfoliích
všech tří fondů
skupiny

Akvizice 2025

Během roku jsme portfolia našich fondů rozšířili jak o nové akvizice,
tak i o nově dostavěné etapy stávajících retail parků.

Wolfsberg (AT)
Eugendorf (AT)
Znojmo (CZ)

Logatec (SI)
Zeltweg (AT)
Jihlava (CZ)

Rozšíření stávajících retail parků: 16 000 m² pronajímatelné plochy vzniklo díky
rozšíření retail parků v Hradci Králové, Litoměřicích, Prevalje a Rijeci.

Vážení investoři, vážení obchodní partneři,

rok 2025 byl zatím tím nejúspěšnějším v celé historii skupiny ZDR Investments. Portfolia obhospodařovaných fondů ke konci roku zahrnovala 77 nemovitostí v šesti evropských zemích s celkovou tržní hodnotou přesahující 20 miliard Kč a ročně inkasovaným nájemným přes 1,3 miliardy korun. Průměrná zbývajcí délka nájemních smluv skupiny (WAULT) vzrostla na 7,2 roku a počet investorů, kteří nám svěřili svůj kapitál, dosáhl ke konci roku téměř 22 tisíc. To jsou čísla, za kterými stojí každodenní práce celého týmu a závazek, který nás motivuje do dalších let.

Český investiční trh komerčních nemovitostí zažil výjimečný rok: celkový objem transakcí dosáhl 4,2 miliardy eur, což je více než dvojnásobek předchozího roku a zároveň nejvyšší hodnota v historii trhu. Čeští investoři transakcím dominovali, na ročním objemu se podíleli 86 %. Silná aktivita tuzemského kapitálu se odrazila i v jeho zvýšeném zájmu o zahraniční trhy. Ostatně i my jsme v roce 2025 posilovali portfolia všech našich tří fondů i mimo české území. Podle Cushman & Wakefield zůstávají retail parky dominantním segmentem nových developerských projektů v rámci komerčních nemovitostí, podporovaným silnou poptávkou nájemců a nákupními vzorci zaměřenými na dostupnost a pohodlí. Retail parky přitom tvoří páteř dvou ze tří našich fondů, a právě to je také jeden z důvodů, proč jsme v tomto prostředí nejen obstáli, ale i rostli.

Do portfolií všech tří fondů jsme přidali prémiové nemovitosti, které se staly jejich vlajkovou lodí. Fond ZDR FKI posílil o Aventin Shopping Jihlava – jeden z největších retail parků v České republice s více než 26 tisíci m² a plánovaným rozšířením do roku 2027. Fond ZDR Public získal Aventin Shopping Znojmo, který je z hlediska plochy i transakční hodnoty největší nemovitostí fondu. Fond ZDR Industrial vstoupil do Slovinska prostřednictvím akvizice logistického parku kategorie A LOGspot Logatec a překročil hranici 1 miliardy Kč hodnoty portfolia. Rok 2025 tak pro nás nebyl jen rokem růstu, ale rokem, který zásadně posunul kvalitu a váhu celého portfolia.

Za celý rok 2025 jsme pro fond ZDR FKI dosáhli výnosu 8,10 % (třída A, CZK), pro ZDR Public 6,27 % a pro ZDR Industrial 6,85 % (třída I1, CZK). To jsou výsledky, které vznikly díky konzistentní práci s portfoliem, pečlivému výběru nájemců a konzervativnímu financování. Do dalších let vstupujeme s tím, že důraz na kvalitu výběru a nemovitostí ještě posílíme. Vaše důvěra je pro nás největším závazkem.

S úctou,

Roman Latuske

člen představenstva, ZDR Investments investiční společnost a.s.

Rok 2025 tak
pro nás nebyl
jen rokem růstu,
ale rokem, který
zásadně posunul
kvalitu a váhu
celého portfolia.



1.0

Profil společnosti

Jsme ZDR Investments, investiční skupina zaměřená na dlouhodobě pronajaté komerční nemovitosti. Za 8 let jsme vybudovali portfolio 77 nemovitostí v 6 evropských zemích o celkové hodnotě přes 20 miliard korun. Spravujeme je prostřednictvím tří nemovitostních fondů, kterým důvěřuje téměř 22 tisíc investorů.

Naši strategii stavíme na konzervativním přístupu, důrazu na stabilní nájemní výnos, bonitní nájemce a geografickou diverzifikaci. Soustředíme se na segmenty, kterým dlouhodobě rozumíme a u nichž vidíme odolnost i v proměnlivém ekonomickém prostředí.

Naše investiční filozofie

Věříme, že kvalitní komerční nemovitosti mají dlouhodobou hodnotu, pokud se opírají o silnou lokalitu, dobře nastavenou strukturu nájemců a aktivní správu. Proto vybíráme taková aktiva, která dokážou přinášet stabilní výnos a zároveň obstojí i v delším časovém horizontu.

Zaměřujeme se na nemovitosti v segmentech s přirozeně odolnou a rostoucí poptávkou. Mezi naše hlavní investiční oblasti patří retail parky s významným zastoupením potravinářských řetězců a diskontních prodejen a rovněž příměstská logistika a výroba.

Investujeme na trzích střední a východní Evropy, které detailně známe. Hledáme lokality s vysokou kupní silou, dobrou dostupností a silnou infrastrukturou, kde je poptávka po kvalitních komerčních prostorách.

Naše investiční rozhodnutí vycházejí z důkladné analýzy a bohatých zkušeností našeho týmu. Díky aktivní správě nemovitostí, diverzifikaci portfolio a dlouhodobému partnerství s nájemci se nám daří doručovat stabilní a udržitelné výnosy pro naše investory. Naše fondy tak představují pevný pilíř, na němž lze stavět úspěšnou investiční strategii.

Závazek k dlouhodobé stabilitě

Usilujeme o to být partnerem, o kterého se investoři mohou opřít i v náročnějších obdobích. Stavíme na jasně definované strategii, disciplinovaném přístupu ke správě aktiv a dosažených výsledcích.

Nemovitosti aktivně spravujeme, sledujeme jejich provoz, pracujeme s nájemními vztahy a soustředíme se na to, aby naše portfolio obstála dlouhodobě – nejen výnosem, ale i kvalitou samotných aktiv.

V čem se odlišujeme

Délka nájemních smluv

Nemovitosti v našem portfoliu mají jednu z nejdelších hodnot průměrné zůstatkové doby do konce platnosti nájemních smluv (WALT) na trhu. Nájemci u nás zůstávají dlouhodobě a přinášejí stabilní příjem.

1

Sektor potravin a dalšího zboží denní potřeby je základním předpokladem pro dlouhodobě stabilní výsledky.

2

Prodejny potravin

Velkou část našich nákupních zón tvoří prodejny potravin – tradiční a nejstabilnější část maloobchodu.

Diskontní segment

Diskontní prodejny s cenově dostupným zbožím tvoří také významnou část našich retail parků. Pro zákazníky jsou atraktivní i v době, kdy více zvažují své výdaje.

3



„Dlouhodobě se soustředíme na to, co má v nemovitostním portfoliu skutečnou hodnotu: kvalitní nájemce, silné lokality, rozumně rozložené riziko a aktivní správu každého aktiva.“

David Čubr
Člen představenstva

4

Diverzifikace rizika

Rozkládáme riziko mezi různé typy nájemců z odlišných sektorů ekonomiky, vysoký počet nemovitostí i různé trhy. Diverzifikace je klíčovým prvkem naší strategie.

Vlastní správa nemovitostí

O naše nemovitosti se staráme sami. Díky přímému vztahu s nájemci známe jejich potřeby i výzvy, a proto jim umíme nabídnout rychlou pomoc i řešení na míru.

6

Stabilitu výnosů potvrzuje 8 let konzistentních výsledků.

5

Stabilita výnosů

Výnos plyne převážně z inkasovaného nájemného, což nám umožňuje predikovat jeho výši na dlouhou dobu dopředu. Stavíme na spolehlivých a silných, často nadnárodních nájemcích, kteří jsou základem pro budoucí stabilní výnos.

7

Tým zkušených odborníků

Skupina ZDR Investments byla založena v roce 2017. Za jejím úspěchem stojí lidé, kteří spojují své know-how z různých oborů a společně se starají o to, aby vaše investice byly v dobrých rukou.



Osm let výsledků. Sedm pilířů, na kterých dlouhodobě stavíme. Jedna strategie, která se propisuje do každého našeho rozhodnutí.

Popis činností investiční společnosti

Základní informace

Název společnosti: ZDR Investments investiční společnost a.s. (dále jen Společnost)
IČO: 216 84 294
Zapsána: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 28908
Sídlo: Jungmannova 750/34, Nové Město, 110 00 Praha 1
Místo působení: Česká republika
Vznik společnosti: 4. 6. 2024
Základní kapitál: 4,0 mil. Kč byl splacen v plné výši
Vlastní kapitál: 41,6 mil. Kč
Obhospodařovaný majetek: 12,2 mld. Kč
Auditor: TPA Audit s.r.o.

Společnost je zapsána v seznamu investičních společností vedeném Českou národní bankou dle příslušných ustanovení zákona č. 240/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále jen ZISIF). V obchodním rejstříku je uvedena od 4. 6. 2024.

Předmět podnikání

Předmětem podnikání Společnosti je obhospodařování investičních fondů v rozsahu povolení uděleném Českou národní bankou ve smyslu ZISIF. Společnost shromažďuje finanční prostředky od svých investorů, které následně investuje do akvizice a správy kvalitních nemovitostních aktiv – především retailových parků, ale také industriálních a logistických objektů. Tím společnost poskytuje investorům možnost podílet se na stabilních a dlouhodobých výnosech bez nutnosti přímého vlastnictví nemovitostí.

Mezi obhospodařované fondy patří fond pro kvalifikované investory ZDR Investments SICAV a.s. včetně jeho podfondu ZDR, podfond Real Estate, dále také fondy kolektivního investování (i) ZDR Investments Public SICAV a.s. včetně jeho podfondu ZDR Public, podfond Real Estate a (ii) ZDR Investments Industrial SICAV a.s. včetně jeho podfondu ZDR Industrial, podfond Real Estate.

Licencování a regulace

Společnost působí v souladu s platnou legislativou, zejména podle ZISIF. Jako regulovaný subjekt je Společnost držitelem licence vydané Českou národní bankou (ČNB), která zaručuje dodržování přísných standardů v oblasti řízení rizik, transparentnosti a interních kontrol. Pravidelně podléhá kontrolám ze strany ČNB a splňuje veškeré povinnosti vyplývající z regulačních předpisů.

Organizační struktura a vedení

Společnost je řízena Představenstvem jako statutárním orgánem. Klíčové osoby s bohatými zkušenostmi v oblasti investic a správy nemovitostí nesou odpovědnost za strategické řízení a operativní rozhodování. Tato struktura zaručuje rychlé a efektivní rozhodovací procesy, podporující dlouhodobou stabilitu a růst společnosti.

Statutární orgán

Statutárním orgánem Společnosti je představenstvo, které tvoří:

- Roman Latuske, člen představenstva
- Ing. David Čubr, člen představenstva (od 23. 12. 2025)
- Ing. Ondřej Sychrovský, člen představenstva (do 23. 12. 2025)

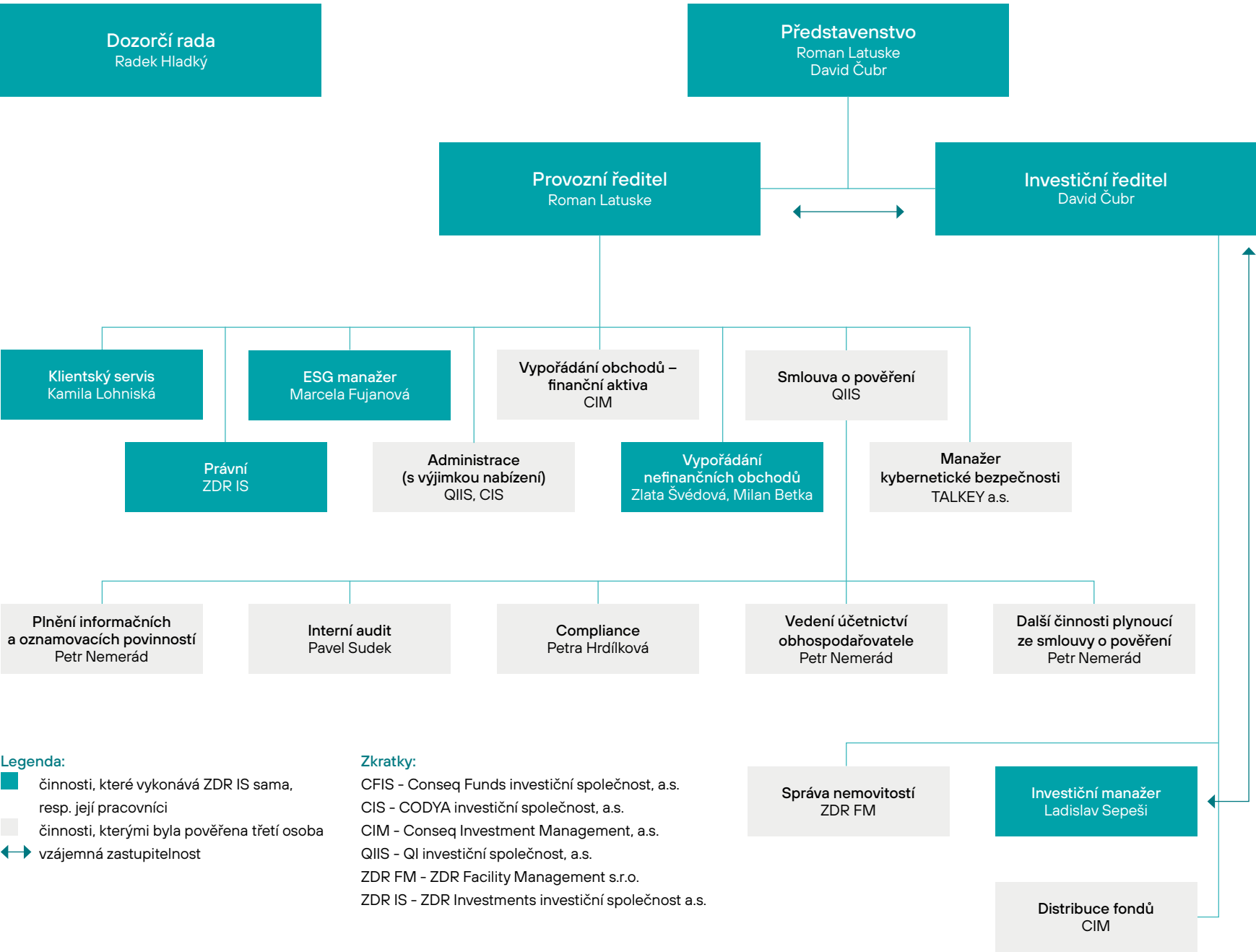
Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem investiční společnosti, který dohlíží na její činnost a výkon působnosti představenstva. Má pravomoc volit členy představenstva, zajišťovat transparentní řízení společnosti a dbát na ochranu zájmů investorů. Dozorčí rada ZDR Investments investiční společnosti a.s. má jednoho člena.

Dozorčí radu Společnosti tvoří:

- Mgr. Radek Hladký, člen dozorčí rady

Organizační schéma ZDR Investments investiční společnost a.s.



Pravidla zastupitelnosti:

Zastupitelnost statutárního orgánu ➡ členové představenstva se zastupují navzájem při plnění povinností statutárního orgánu

Obhospodařování (investiční management) ➡ správa aktiv v majetku fondů náleží investičnímu řediteli (David Čubr), kterého při výkonu funkce zastupuje hlavní investiční manažer (Ladislav Sepeši)

Vypořádání obchodů s majetkem fondů ➡ vypořádání obchodů s majetkem fondů náleží do působnosti člena představenstva (Roman Latuske), kterého při výkonu funkce zastupuje jemu podřízený pracovník (Zlata Švédová nebo Milan Betka)

Řízení rizik ➡ řízení rizik je delegováno na QI investiční společnost a.s. Risk manažera Jakuba Fecáka při výkonu činnosti zastupuje představenstvo, resp. člen představenstva, do jehož působnosti nenáleží investiční management (v souladu s čl. 7.9 směrnice SPR_2_00_OrgRad)

Klíčové osobnosti ve vedení společnosti

Představenstvo investiční společnosti je jejím statutárním orgánem, který odpovídá za strategické řízení, obchodní aktivity a dlouhodobý rozvoj společnosti. Zajišťuje efektivní správu investičních fondů, nastavuje klíčové cíle a dohlíží na jejich plnění. Součástí jeho činnosti je rovněž odpovědnost za dodržování regulatorních požadavků a uplatňování zásad udržitelného a odpovědného investování.



Člen představenstva

Roman Latuske

Roman Latuske vystudoval bankovníctví ve Wiesbadenu a získal rozsáhlé zkušenosti v oblasti financování komerčních nemovitostí během působení v DePfa-Bank a HYPO-BANK. Více než 20 let zastával vrcholné manažerské pozice v mediálních společnostech MAFRA a Economia. V současnosti je partnerem ve skupině ZDR Investments, kde rozvíjí vztahy s klíčovými obchodními partnery.

Role v investiční společnosti: Provozní ředitel

Jako člen představenstva investiční společnosti a provozní ředitel odpovídá za vypořádávání obchodů s majetkem fondů.

David Čubr

David Čubr vystudoval obor Podniková ekonomika a management na VŠE v Praze. Z pozice investičního ředitele řídí investiční strategii, rozvoj portfolia i klíčová investiční rozhodnutí skupiny ZDR. V prostředí investičních společností a fondů se pohybuje již více než 10 let. Stál u zrodu několika fondových struktur a aktivně se věnuje školení, přednáškám a osvětě v oblasti investic.

Role v investiční společnosti: Investiční ředitel

Jako investiční ředitel se David podílí na vyhledávání, analýze a realizaci investičních příležitostí. Dále odpovídá za průběžné řízení portfolia a strategická rozhodnutí.

Člen představenstva

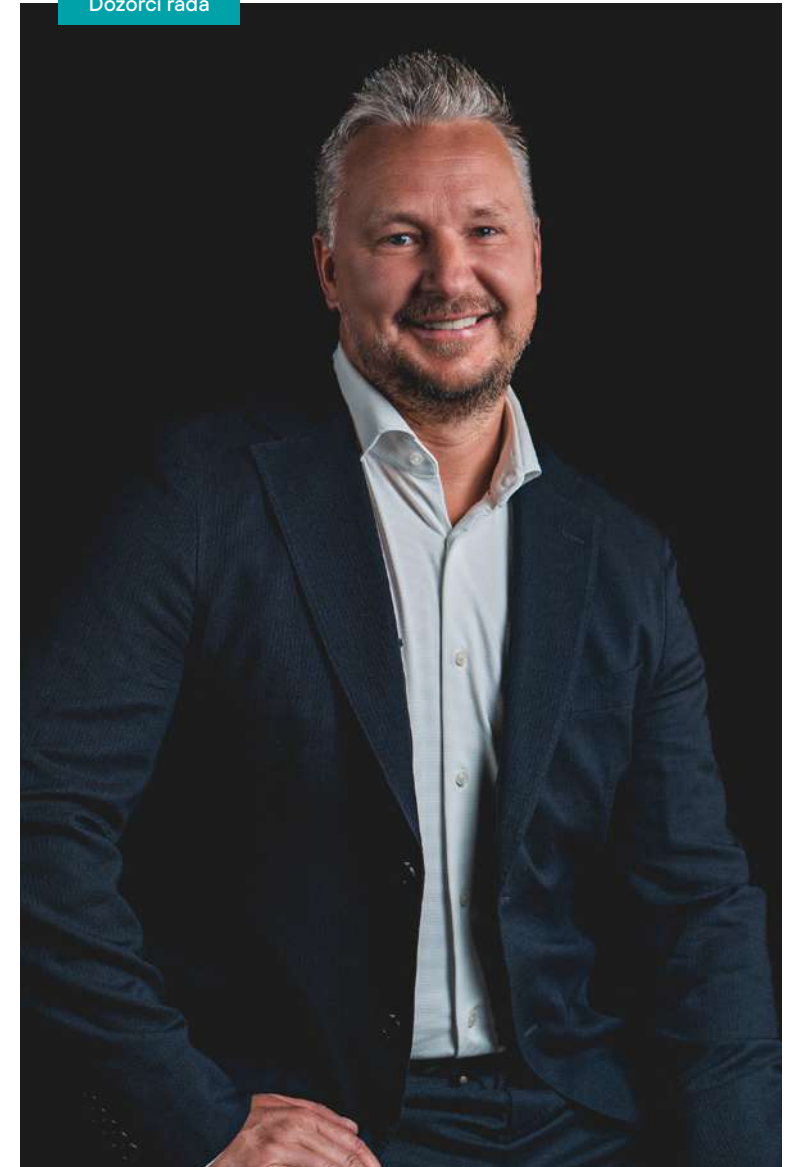


Radek Hladký

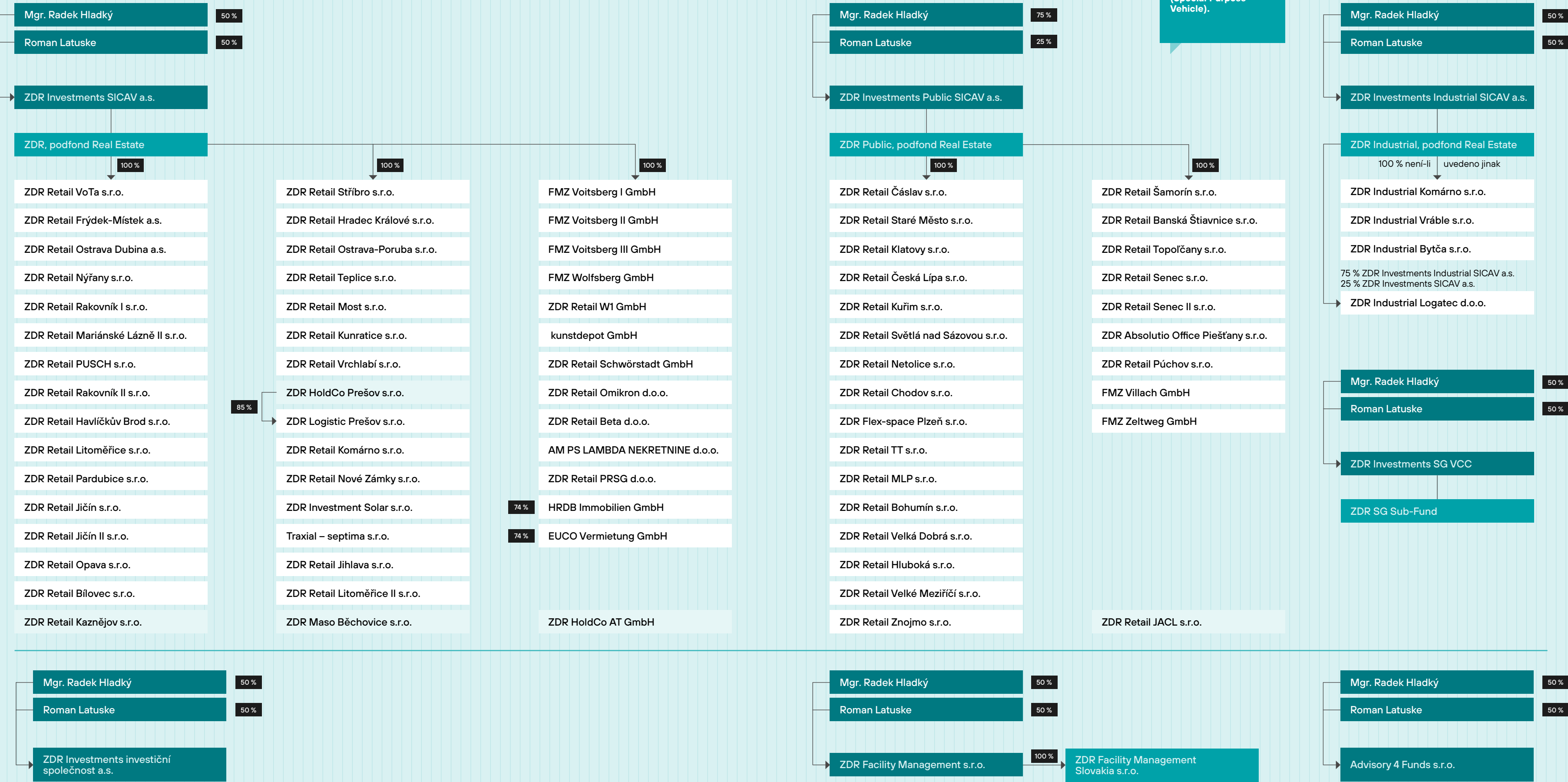
Radek Hladký vystudoval právo na Univerzitě Palackého v Olomouci. Po studiích působil v české pobočce mezinárodní advokátní kanceláře Gleiss Lutz a později, společně s dalšími partnery, založil advokátní kancelář NIRRIIS (původně Z/C/H Legal). Od roku 2005 tato kancelář poskytl právní poradenství především nadnárodním klientům při nemovitostních transakcích v hodnotě přesahující 100 miliard Kč.

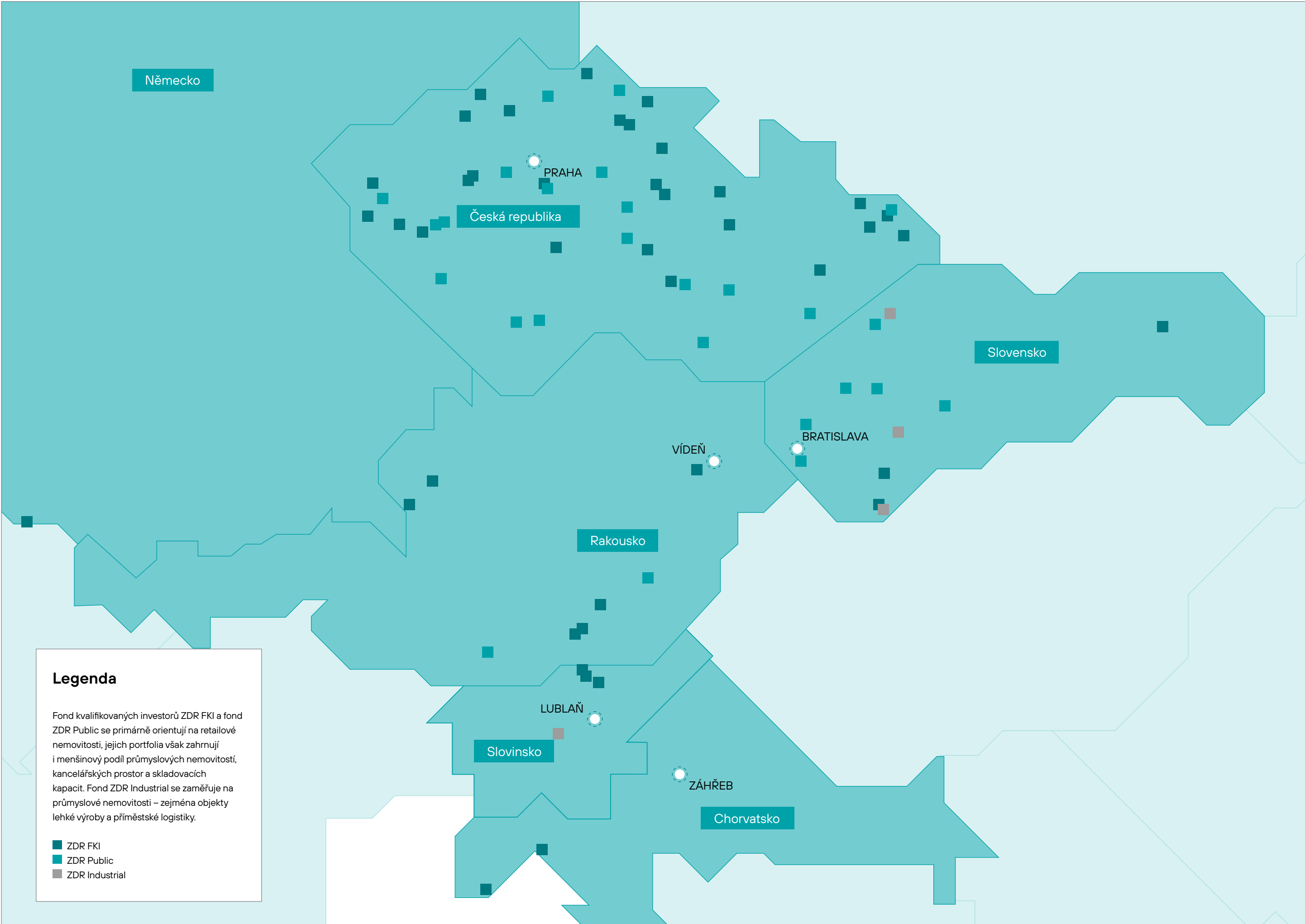
Radek je také jedním ze zakládajících partnerů skupiny ZDR Investments.

Dozorčí rada



Struktura SPV v rámci skupiny ZDR Investments





Mapa nemovitostí skupiny ZDR Investments

Na konci roku 2025 zahrnovalo celé portfolio fondů skupiny ZDR Investments celkem 77 nemovitostí v šesti evropských zemích o celkové hodnotě 20,1 mld. Kč.

Historii portfolia ZDR Investments zahajovaly první akvizice v České republice v roce 2018. Záhy se přidal slovenský trh a v roce 2020 Rakousko. Postupně jsme vstoupili i do dalších tří evropských zemí, do Německa, Chorvatska a Slovinska. Všechny trhy, kde prostřednictvím spravovaných fondů působíme, spojuje politická a ekonomická stabilita. Geografická diverzifikace je jedním ze základních prvků naší konzervativní investiční strategie. Společně s pestrou skladbou nájemců zajišťuje stabilitu portfolia i v proměnlivém tržním prostředí.

Dlouhodobá strategie

Silné nemovitostní portfolio a defenzivní investiční přístup tvoří základ dlouhodobého růstu. Při výběru aktiv klademe důraz na předvídatelnost výnosů a udržitelné zhodnocování svěřeného kapitálu. Zaměřujeme se výhradně na již dokončené a pronajaté nemovitosti s bonitními nájemci. Tento přístup minimalizuje rizika a od prvního dne po akvizici generuje stabilní příjem. Portfolio čítající 77 nemovitostí v šesti evropských zemích a stovky nájemních smluv s renomovanými maloobchodními řetězci i silnými lokálními hráči nám umožňuje efektivně vyjednávat nájemní podmínky a průběžně optimalizovat složení aktiv. Klíčovou roli přitom hrají prodejny potravin. Jde o segment, který prokazuje mimořádnou odolnost i v dobách ekonomické nejistoty.

Investiční kritéria

Pronajaté nemovitosti

Nevěnujeme se developmentu, ale zaměřujeme se výhradně na akvizici nemovitostí, které jsou již pronajaté a generují výnosy okamžitě. Tento přístup výrazně snižuje investiční riziko.

Bonitní nájemci

Podstatnou část našich nájemců tvoří nadnárodní retailové řetězce, s nimiž spolupracujeme napříč více trhy. Dlouhodobé partnerství s těmito hráči posiluje stabilitu portfolia a predikovatelnost příjmů.

Dlouhodobé zhodnocování kapitálu

Nájemní smlouvy uzavíráme na dlouhá období, která přispívají k předvídatelnosti výnosů. Průměrná zbývající délka nájemních smluv (WAULT) dosahovala ke konci roku 2025 hodnoty 7,2 let napříč všemi fondy.

Etablované trhy

Investujeme výhradně v politicky a ekonomicky stabilních zemích. Investorům to poskytuje vyšší míru jistoty a ochrany před volatilními výkyvy na trzích.

Udržitelnost

Při nových akvizicích zohledňujeme rostoucí požadavky na udržitelnost a společenskou odpovědnost. Standardní součástí procesu due diligence je ESG dotazník, který reflektuje aktuální trendy v oblasti odpovědného investování.

Legenda

Fond kvalifikovaných investorů ZDR FKI a fond ZDR Public se primárně orientují na retailové nemovitosti, jejich portfolia však zahrnují i menšinový podíl průmyslových nemovitostí, kancelářských prostor a skladovacích kapacit. Fond ZDR Industrial se zaměřuje na průmyslové nemovitosti – zejména objekty lehké výroby a příměstské logistiky.

- ZDR FKI
- ZDR Public
- ZDR Industrial



2.0

Profil společnosti

Společnost obhospodařuje a zajišťuje komplexní správu a strategický rozvoj tří nemovitostních fondů. První z fondů je určen pro kvalifikované investory, zatímco další dva fondy jsou otevřeny retailovým investorům. Přestože se zaměřují na různé segmenty komerčních nemovitostí, všechny fondy vycházejí ze stejné konzervativní investiční filozofie skupiny ZDR Investments.

Společností obhospodařované investiční fondy v průběhu rozhodného období

**ZDR Investments SICAV a.s.
podfond ZDR, podfond Real Estate**

Fond pro kvalifikované investory se převážně zaměřuje na evropské retail parky. Pečlivým výběrem nemovitostí a aktivní správou portfolia dosahujeme dlouhodobě konzistentních výsledků již od roku 2017. Nemovitosti fondu se nacházejí v šesti evropských zemích – České republice, Slovinsku, Rakousku, Německu, Chorvatsku a Slovensku.

**ZDR Investments Public SICAV a.s.
podfond ZDR Public, podfond Real Estate**

Tento fond umožňuje i drobným investorům participovat na výnosech z dlouhodobě pronajatých komerčních nemovitostí, čímž zpřístupňuje kvalitní investiční příležitosti širšímu publiku. Portfolio tvoří retail parky ve třech zemích – v České republice, v Rakousku a na Slovensku.

**ZDR Investments Industrial SICAV a.s.
podfond ZDR Industrial, podfond Real Estate**

První retailový fond na trhu zaměřený na logistické a výrobní areály, které hrají klíčovou roli v rozvoji moderního průmyslu. Nemovitosti fondu se nacházejí ve Slovinsku a na Slovensku.

Naším cílem je prostřednictvím těchto fondů efektivně spravovat a rozvíjet portfolio kvalitních nemovitostí, které přináší atraktivní a konzistentní výnosy svým investorům. Na následujících stránkách naleznete detailní informace o každém fondu, včetně jejich strategie, výkonnosti a přehledu portfolia.

ZDR Investments SICAV a.s.

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

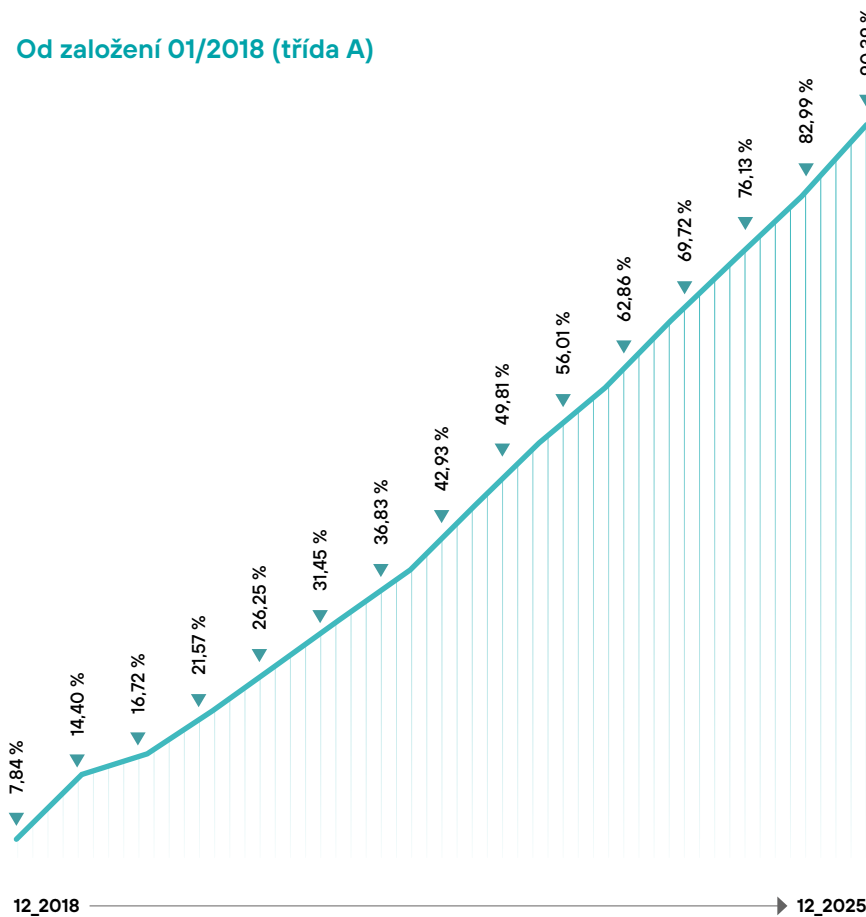
Rok 2025 přinesl do portfolia fondu ZDR FKI jednu z nejvýznamnějších akvizic v jeho historii – Aventin Shopping Jihlava, jeden z největších retail parků v České republice s pronajíma-

telnou plochou 26 534 m². Tato transakce v hodnotě 1,5 miliardy korun navýšila podíl českých aktiv v portfoliu na 47 %. Kromě toho fond expandoval také v Rakousku.

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

Kumulativní výnos fondu ZDR FKI

Od založení 01/2018 (třída A)



Top 3 nemovitosti fondu ZDR FKI podle plochy

- 1



Rijeka, HR
Největší retail park v okolí chorvatské Rijeky a po dostavbě další etapy v roce 2025 také největší retail park skupiny ZDR Investments. Nachází se v rychle se rozvíjející komerční zóně Kukuljanovo–Bakar.
- 2

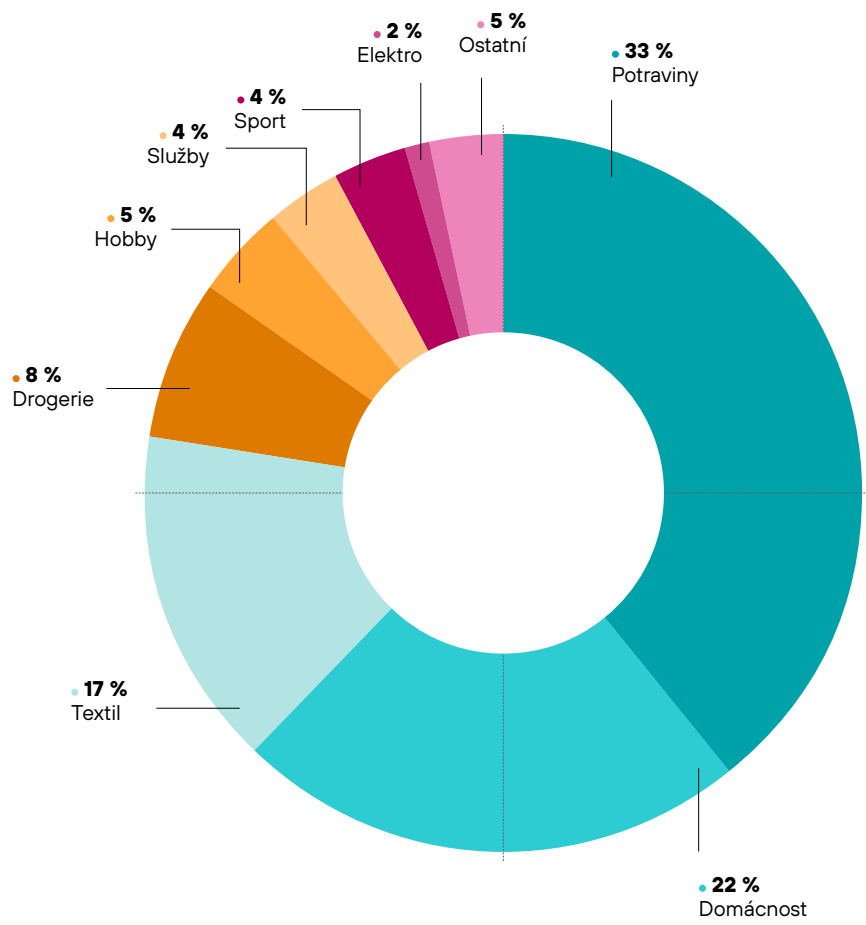


Pula, HR
Spádová oblast přesahující 100 tisíc obyvatel zaručuje vysokou návštěvnost po celý rok, i mimo turistickou sezonu. Z pohledu ročního inkasovaného nájemného jde o nejvýkonnější retail park v portfoliu.
- 3



Jihlava, CZ
Nejvýznamnější akvizice roku 2025 s pronajímatelnou plochou 26 534 m² a téměř 50 obchodními jednotkami. Jeden z největších retail parků v ČR se bude dále rozšiřovat, nová etapa bude dokončena v roce 2027.

Retailové plochy dle segmentu



Top 10 nájemců podle plochy

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

Výnos

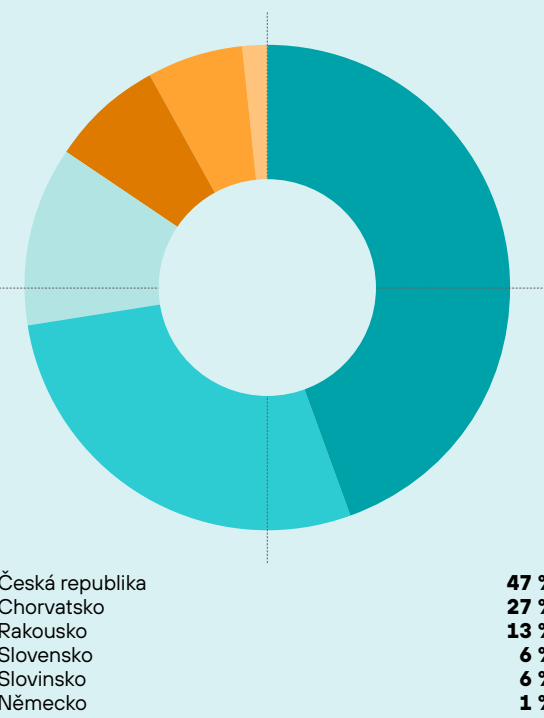
8,10 %

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

6 evropských zemí



Rozdělení portfolia podle zemí



8

let na trhu

90,4 %

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

45

nemovitostí

14,2 mld.

hodnota nemovitostí (Kč)

4 402

počet investorů

958 mil.

inkasované nájemné (Kč)

495

nájemních smluv

33 %

podíl prodejen potravin

7,6 let

WAULT

46,6 %

LTV

Aventin Shopping Jihlava

Projekt výjimečný svou technickou a architektonickou kvalitou i velikostí



Aventin Shopping Jihlava je s pronajímatelnou plochou 26 534 m² a téměř 50 obchodními jednotkami jedním z největších retail parků svého druhu v České republice. Akvizici Aventin Shopping Jihlava se podíl českých nemovitostí v portfoliu fondu ZDR FKI přiblížil k 50 %.

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

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



Tomáš Hozlár
Acquisitions & Transactions

Aventin Shopping Jihlava byl jednoznačně nejsilnějším akvizičním momentem roku. Nejenže jde o nemovitost špičkové stavební kvality s prověřenými nájemci a stoprocentní obsazeností, ale má i jasný růstový potenciál. Připravované rozšíření o 10 000 m² z ní udělá ještě dominantnějšího hráče v regionu.



Strategická poloha a silná spádovost

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

Komplexní nabídka a odolný nájemní mix

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

Udržitelnost a plánované rozšíření

Budova je osazena fotovoltaickými panely o výkonu 650 kWp, které budou v budoucnu rozšířeny o další instalaci s výkonem 750 kWp. Navýšení kapacity FVE je součástí většího projektu rozšíření retail parku o dalších téměř 10 000 m² maloobchodní plochy. Dokončení stavby je plánováno na rok 2027.



Jeden z největších nákupních parků v Česku se bude ještě rozšiřovat, dostavba přidá téměř 10 000 m²

Základní údaje

Aventin Shopping Jihlava

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

Obsazenost (2025)

100 %

WAULT (2025)

4,5 let



Další informace

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

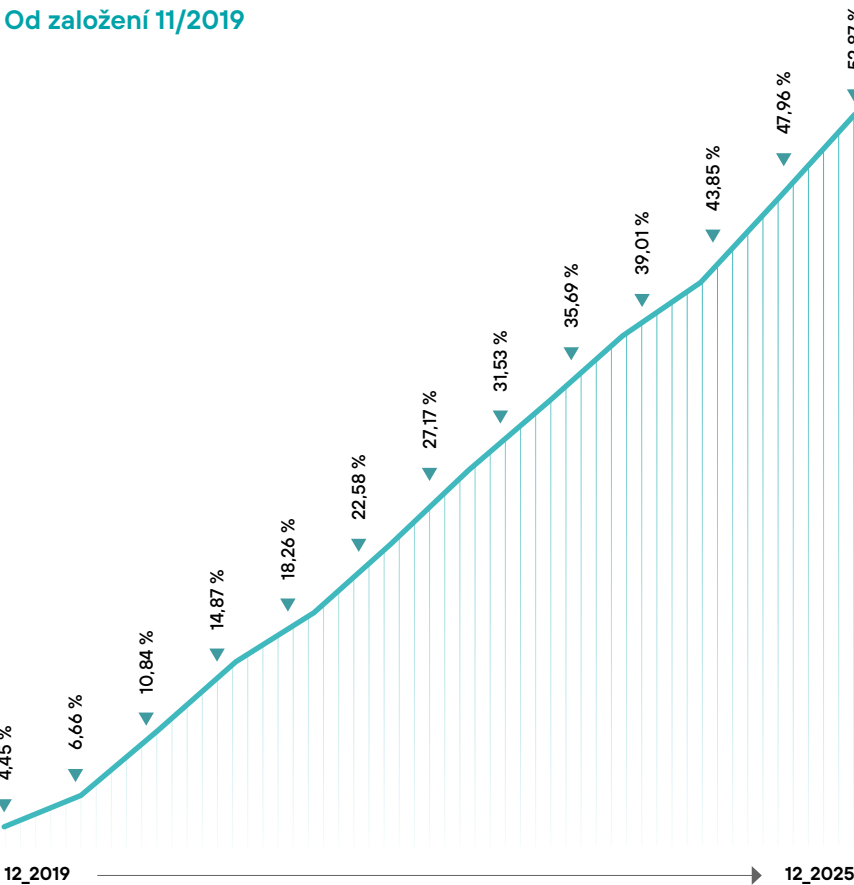
ZDR Investments Public SICAV a.s.

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.

Kumulativní výnos fondu ZDR Public

Od založení 11/2019



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.

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.

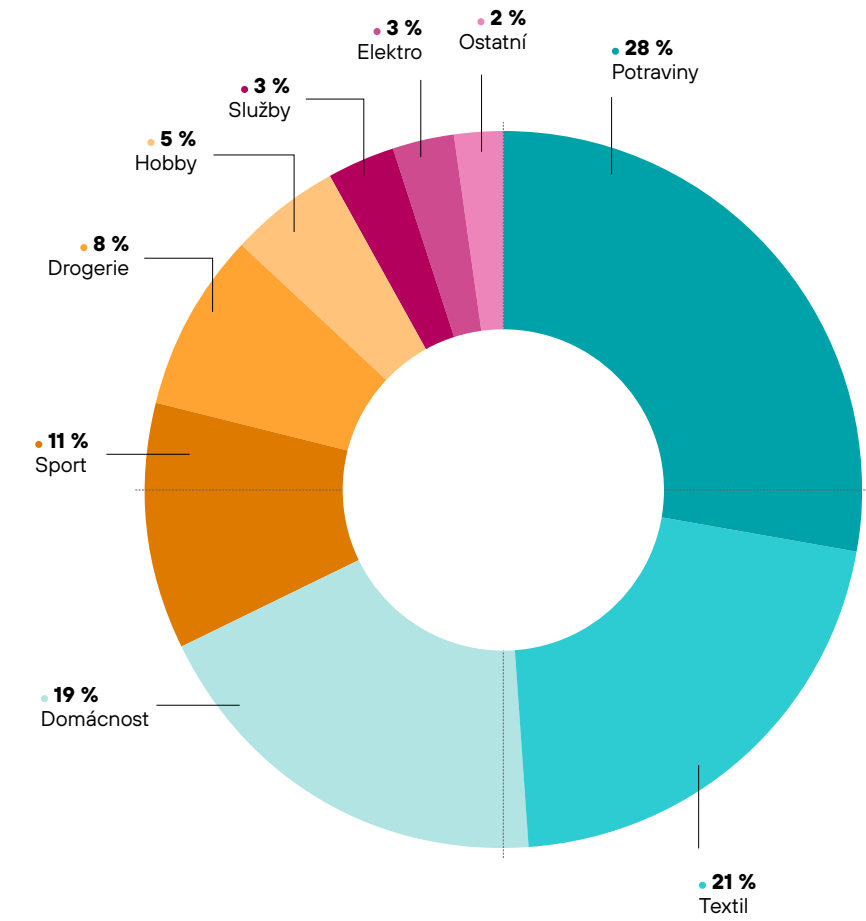
2

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 prodejnu 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

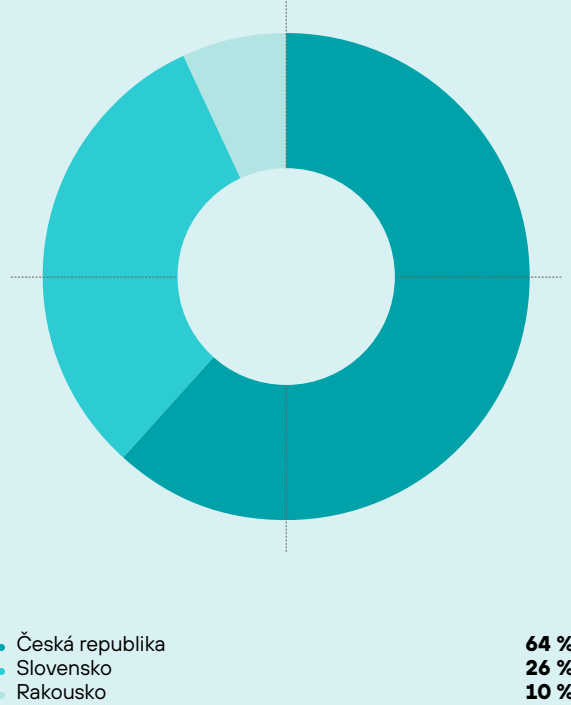
6,27 %

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

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

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.

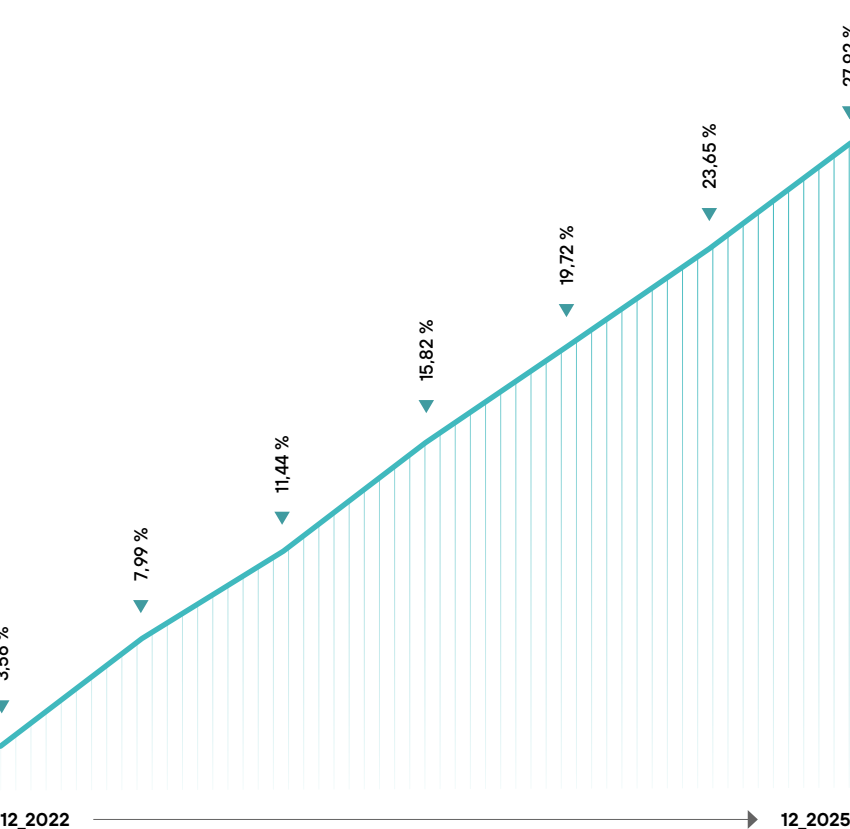
Průmyslové nemovitosti hrají v moderní ekonomice klíčovou roli. Sektor lehké výroby a příměstské logistiky se vyznačuje dlouhodobým růstem, nízkou mírou neobsazenosti a stabilně vysokou poptávkou. Nemovitosti v portfoliu fondu využívají mezinárodní společnosti s nadprůměrnou délkou nájemních smluv (WAULT)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



Top 3 nemovitosti fondu ZDR Industrial podle plochy

- 1



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

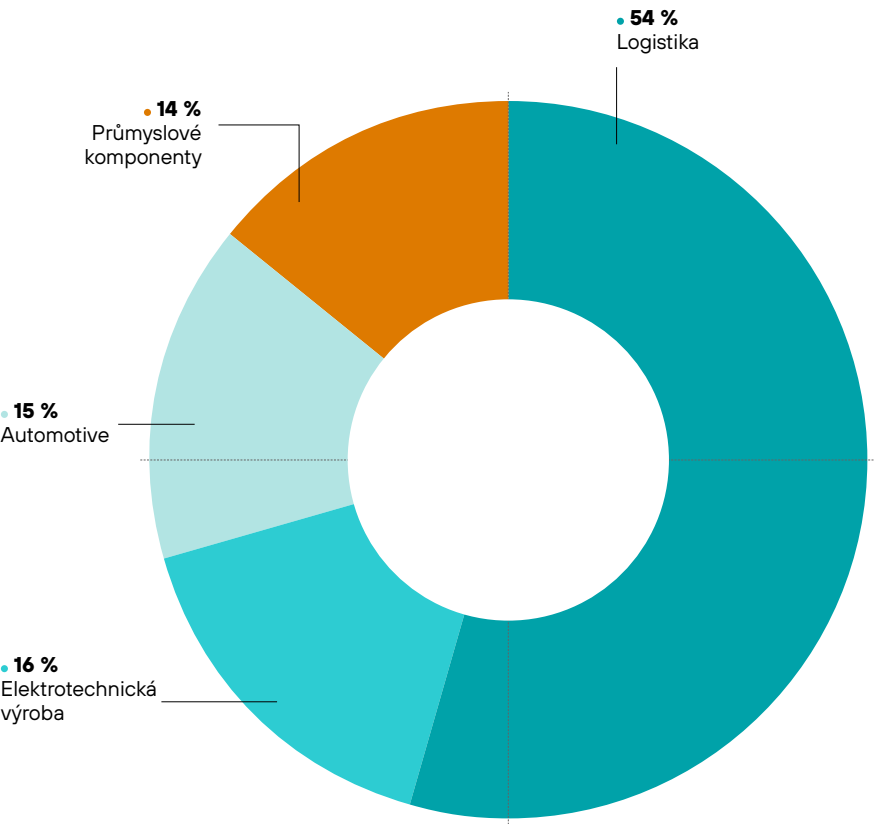


Vráble, SK
Moderní výrobní areál společnosti Semecs, s.r.o. ve Vráblích na Slovensku je energeticky neutrální závod s pronajímatelnou plochou přes 8 300 m².
- 3



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 přes 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

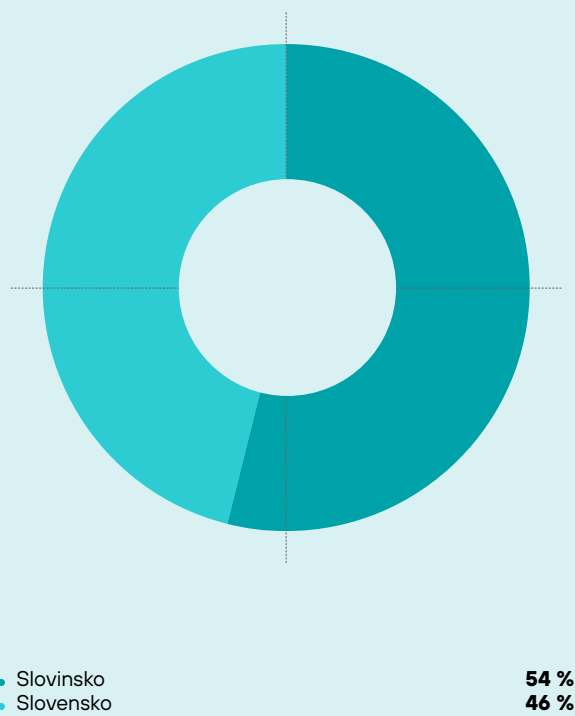
6,85 %

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

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 poprvé 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

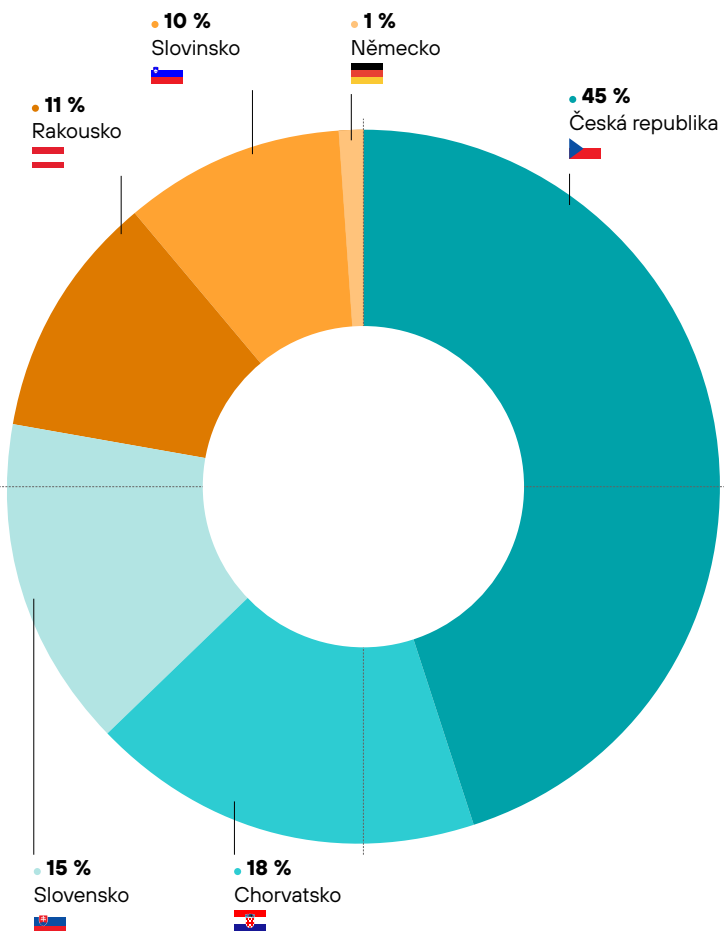


Další informace

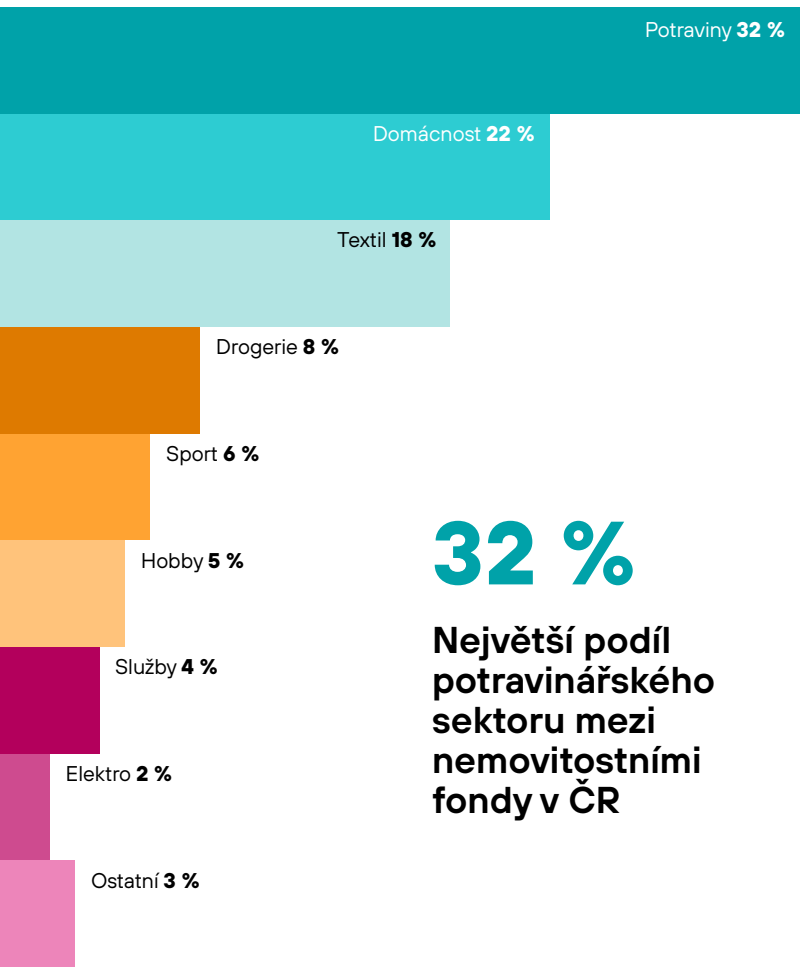
Tržní ocenění nemovitosti	805 040 000 Kč
NOI	55 347 899 Kč
Nájemci	Milšped, cargo-partner, BOX NOW

Struktura portfolia skupiny

Portfolio podle zemí



Retailové plochy dle segmentu

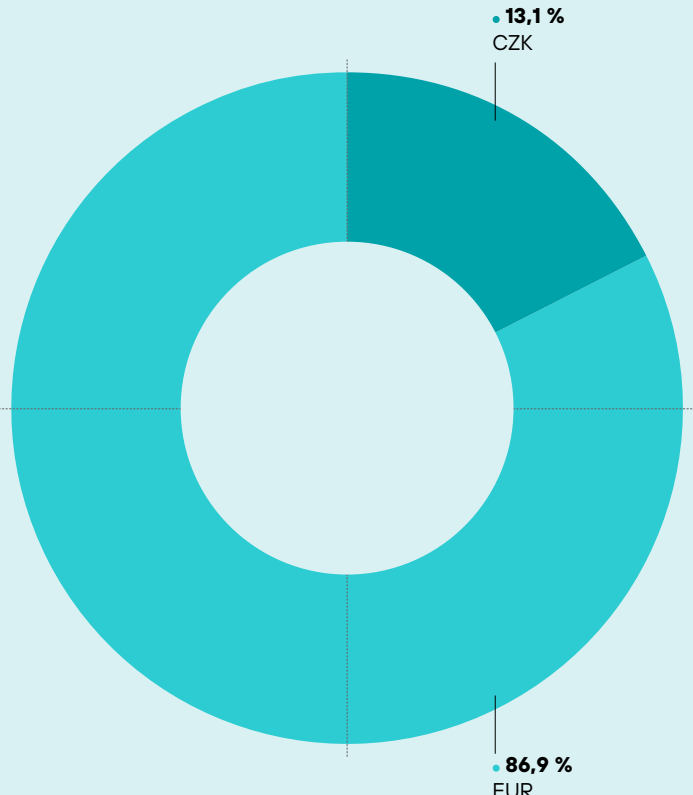


32 %
Největší podíl potravinářského sektoru mezi nemovitostními fondy v ČR

Sektorové rozložení portfolia skupiny



Měnový poměr financování



Roční vážená úroková sazba bankovního financování

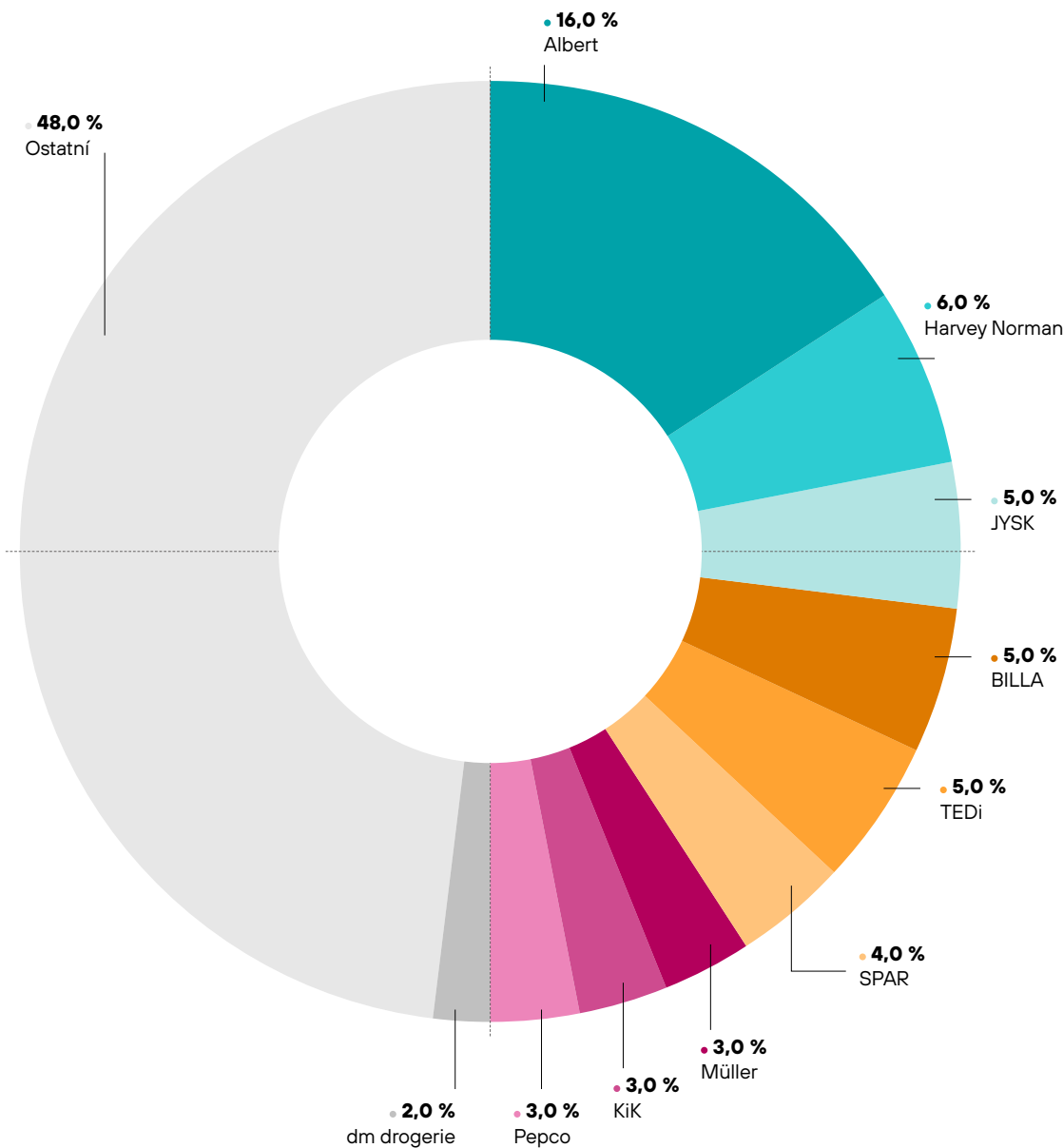
3,8 %

Vážená úroková sazba bankovního financování dosáhla svého maxima na konci roku 2023. Od té doby vykazuje klesající trend a v současnosti se pohybuje přibližně o 3 procentní body pod úrovní dosahovaného výnosu z nájemného.

Top 10 nemovitostí skupiny podle plochy (m²)

Nemovitost	Země	SPV	Fond	Podíl plochy v portfoliu skupiny (%)	WAULT (let)	Obsazenost (%)	Počet nájemců	V portfoliu od roku	Vybraní nájemci	Tržní ocenění nemovitostí (Kč)	LTV (%)
Rijeka		AMS PS LAMBDA NEKRETNINE d.o.o.	ZDR FKI	9,4	6,7	100,0	29	2023	Harvey Norman, SPAR, Müller, NEW YORKER, IKEA	1 495 680 000	52,3
Pula		ZDR Retail Beta d.o.o., ZDR Retail Omikron d.o.o.	ZDR FKI	8,5	3,7	100,0	59	2021	SPAR, Harvey Norman, Müller, Decathlon, C&A	1 978 030 000	38,0
Logatec		ZDR Industrial Logatec d.o.o.	ZDR Industrial	6,3	6,5	100,0	3	2025	Milšped, cargo-partner	805 040 000	56,6
Jihlava		ZDR Retail Jihlava s.r.o.	ZDR FKI	6,0	4,5	100,0	53	2025	Lidl, dm drogerie, Super zoo, Kik, Pepco, IKEA	1 641 190 000	52,6
Hradec Králové		ZDR Retail Hradec Králové s.r.o., ZDR Retail Hradec Králové II s.r.o.	ZDR FKI	4,2	8,0	100,0	37	2022	Albert, JYSK, TEDi, Woolworth	857 450 000	47,1
Voitsberg		FMZ Voitsberg I GmbH, FMZ Voitsberg II GmbH, FMZ Voitsberg III GmbH	ZDR FKI	3,0	4,8	94,2	22	2021	BILLA, Fussl, TEDi, HERVIS, C&A	795 820 000	41,3
Litoměřice		ZDR Retail Litoměřice s.r.o., ZDR Retail Litoměřice II s.r.o.	ZDR FKI	2,8	11,9	100,0	4	2020	Albert, OBI	658 880 000	35,0
Znojmo		ZDR Retail Znojmo s.r.o.	ZDR Public	2,8	4,5	100,0	35	2025	BILLA, dm drogerie, Super zoo, Sinsay, CCC	763 720 000	60,1
Ostrava-Poruba		ZDR Retail Ostrava-Poruba s.r.o.	ZDR FKI	2,2	10,3	99,8	22	2022	Albert, Sinsay, Kik, Pepco	398 320 000	34,8
Topolčany		ZDR Retail Topolčany s.r.o.	ZDR Public	2,0	5,8	100,0	24	2023	BILLA, JYSK, TEDI, Pepco, dm drogerie	310 950 000	41,6

Nejvýznamnější retailoví nájemci podle plochy



1 mld. Kč

Díky téměř 100% obsazenosti a realizovaným akvizicím se nám v loňském roce podařilo překročit částku 1 mld. Kč na ročním inkasovaném nájemném

Struktura pronajímaných retailových ploch dle segmentu

Segment	Počet nájemců	Plocha (%)	WAULT (let)
Potraviny	19	31,8	11,6
Domácnost	26	21,6	5,1
Textil	32	17,8	3,8
Drogerie	11	7,8	5,9
Sport	9	5,9	5,2
Hobby	13	4,7	5,0
Služby	71	4,0	7,0
Elektro	4	2,0	4,7
Ostatní	64	4,2	5,8

Bankovní financování





3.0

Udržitelnost

Udržitelnost je součástí toho, jak přemýšlíme o investicích, jak spravujeme nemovitosti a jak rozhodujeme. Jako obhospodařovatel fondů s rozsáhlými portfolii v několika evropských zemích si dobře uvědomujeme, jaký dopad naše rozhodnutí mají. Proto jsme zpracovali dlouhodobou Strategii udržitelnosti, která definuje konkrétní závazky a cíle v oblasti ochrany životního prostředí i v oblasti společenské odpovědnosti.

Udržitelnost zvažujeme už při samotném výběru investic. Hodnotíme environmentální rizika a příležitosti spojené s každým aktivem a zohledňujeme jeho dopad na místní prostředí i komunity. Naším dlouhodobým záměrem je budovat portfolio nemovitostí, které stojí i z hlediska budoucnosti – snižujeme jejich energetickou náročnost, omezujeme spotřebu neobnovitelných zdrojů a postupujeme k dekarbonizaci. Klíčovým nástrojem jsou instalace fotovoltaických elektráren a optimalizace spotřeby energií.

Udržitelná opatření neprosazujeme izolovaně. Spolupracujeme s nájemci, municipalitami i místními komunitami a hledáme řešení, která mají smysl pro všechny zúčastněné. Klíčovou roli v tomto procesu hraje pravidelný a transparentní reporting – každoročně zveřejňujeme Report udržitelnosti, který podrobně dokumentuje, jak plníme závazky, které jsme si v rámci naší strategie stanovili.

Naše aktivity v oblasti udržitelnosti nejsou pouze investicí do budoucnosti skupiny ZDR Investments. Jsou součástí odpovědného přístupu k prostředí, ve kterém působíme, a ke generacím, které přijdou po nás.

Aktivity v oblasti udržitelnosti za rok 2025

Instalace fotovoltaických elektráren

Pokračujeme v rozšiřování sítě fotovoltaických elektráren na střeších nemovitostí skupiny ZDR Investments, ať už sami nebo ve spolupráci s nájemci. V roce 2025 byly realizovány instalace FVE u nemovitostí v Mostě, Ostravě-Porubě, Ústí nad Orlicí a Plzni. Celkový výkon těchto elektráren je 0,96 MWp. Celkový výkon instalovaných FVE v rámci celého portfolia fondů činil ke konci roku 6,57 MWp.

Nově instalované FVE v roce 2025

Nemovitost	Fond	Instalovaný výkon (kWp)
Plzeň	ZDR Public	318,20
Most	ZDR FKI	144,00
Ostrava-Poruba	ZDR FKI	350,40
Ústí nad Orlicí	ZDR FKI	151,20

Light Green fondy

Všechny tři fondy pod správou ZDR Investments investiční společnost a.s. získaly označení Light Green podle článku 8 nařízení SFDR EU. Toto označení potvrzuje, že fondy prosazují environmentální a sociální vlastnosti ve svých investicích.

Standardy udržitelné výstavby retail parků ZDR Investments

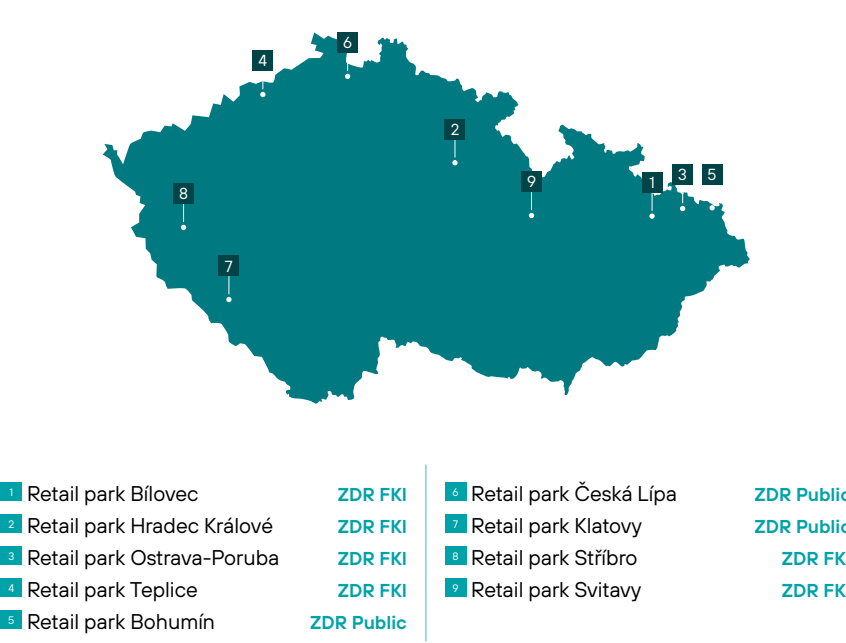
Zavedli jsme Standardy udržitelné výstavby retail parků ZDR Investments, tzv. Bílou knihu, kterou jako závazný metodický pokyn předáváme developerům již ve fázi akvizice. Tento dokument zajišťuje, že nová výstavba striktně splňuje požadavky taxonomie EU a dosahuje energetické náročnosti třídy A či B spolu s certifikací BREEAM Very Good.



BREEAM certifikace

Již v roce 2024 jsme zahájili proces certifikace v rámci standardu BREEAM. V první fázi bylo do certifikačního řízení zařazeno 10 objektů. Proces certifikace zahrnuje nejen administrativní přípravu, ale také konkrétní realizace vybraných opatření na budově a okolí retail parku. Tato opatření probíhala na přelomu let 2024 a 2025. Během roku 2025 bylo na základě realizovaných opatření certifikováno 9 nemovitostí v portfolích fondů ZDR FKI a ZDR Public.

Vybrané nemovitosti pro pilotní projekt certifikace BREEAM



BREEAM In-Use posuzuje stavbu komplexně v těchto kategoriích: energie, zdraví a vnitřní prostředí, materiály, management, znečištění, doprava, odpad a voda.

Podpora e-mobility

V rámci zvyšování atraktivity našich areálů poskytujeme plochy pro rozvoj dobíjecích stanic provozovaných specializovanými partnery. Tento model spolupráce umožnil v závěru roku zprovoznění Tesla Superchargerů v OC Kukleny a rychlodobíjecích stanic sítě ČEZ ESCO v Bohumině.



Budoucnost zdravé zeleně v retail parcích

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

Green Lease dodatky

Postupně zavádíme tzv. zelené dodatky nájemních smluv. V rámci nájemního vztahu smluvní strany deklarují, že budou vyvíjet úsilí a aktivity ke zlepšení životního prostředí s cílem snížit spotřebu energie, používat alternativní zdroje energie s nižším dopadem na životní prostředí, snižovat produkci a emise skleníkových plynů, snižovat a zlepšovat spotřebu vody a vypouštění vody, snižovat produkci odpadu a zvyšovat podíl recyklované složky odpadů.

Cíle strategie

Naše dlouhodobé cíle v oblasti udržitelnosti a společenské odpovědnosti vycházejí ze závazků SDG (Sustainable Development Goals – cíle udržitelného rozvoje), které přijaly členské státy OSN v roce 2015. Z celkem 17 cílů klademe důraz především na šest klíčových oblastí, které mají největší relevanci z hlediska oblasti našeho působení:



SDG 5 – Rovnost žen a mužů
Podporujeme rovnost příležitostí a inkluzi v rámci našeho týmu i v obchodních vztazích. Usilujeme o pracovní prostředí bez diskriminace, kde mají všichni zaměstnanci přístup k férovým podmínkám a možnostem profesního růstu.



SDG 7 – Dostupné a čisté energie
Snižujeme energetickou náročnost našich nemovitostí a minimalizujeme spotřebu neobnovitelných zdrojů. Toho dosahujeme především efektivním řízením spotřeby, modernizací technického vybavení a integrací obnovitelných zdrojů energie, například instalací fotovoltaických elektráren.



SDG 8 – Důstojná práce a ekonomický růst
Podporujeme odpovědné podnikání, transparentní pracovní podmínky a dlouhodobě udržitelný ekonomický růst. Naše investiční aktivity jsou navrženy tak, aby přispívaly k rozvoji stabilního a etického podnikatelského prostředí.



SDG 11 – Udržitelná města a obce
Spravovaná aktiva skupiny ZDR Investments jsou řízena vlastním facility managementem, který zajišťuje, aby naše budovy aktivně přispívaly k rozvoji udržitelných měst. Zaměřujeme se na energetickou efektivitu, ekologické inovace a zvyšování kvality života obyvatel a uživatelů našich nemovitostí.



SDG 13 – Klimatická opatření
Naším dlouhodobým cílem je dosažení uhlíkové neutrality v rámci portfolia nemovitostí. Zavádíme opatření ke snižování uhlíkové stopy, optimalizujeme hospodaření s energiemi a vodou, renovujeme technická zařízení, rozvíjíme využití obnovitelných zdrojů energie a zpracováváme studie adaptace na klimatické změny a posouzení přírodních rizik.



SDG 17 – Partnerství ke splnění cílů
Prosazujeme odpovědné investování a aktivně spolupracujeme s investory, odborníky, komunitami, městy a obcemi. Společně usilujeme o budování portfolia nemovitostí, které přispívá k rozvoji celé společnosti.

Témata udržitelnosti

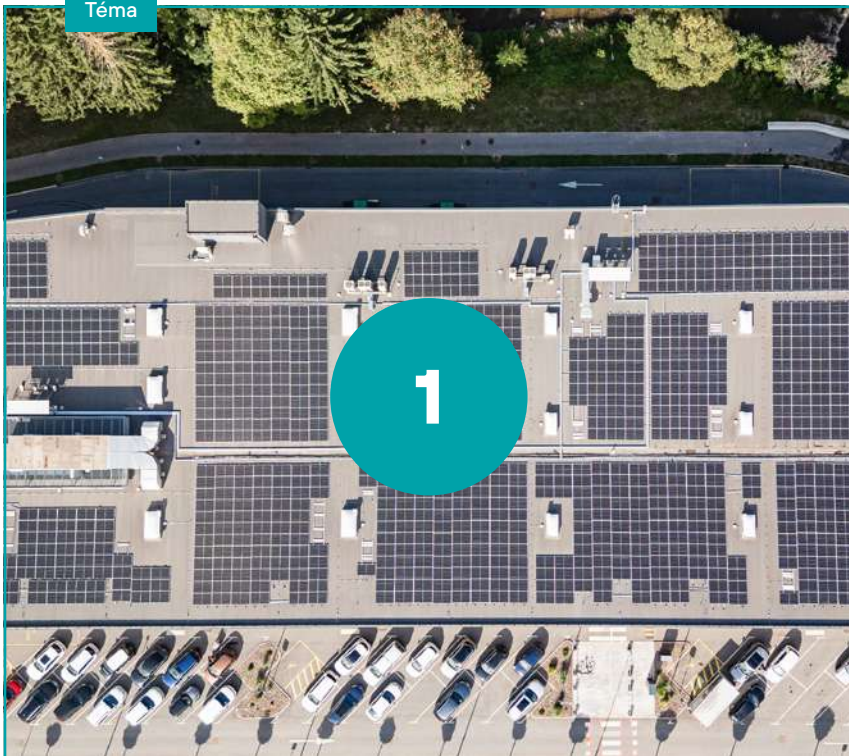
Odpovědné podnikání a investování vnímáme jako důležitý princip našeho fungování. Udržitelnost pro nás neznamená pouze vztah k životnímu prostředí, ale také důraz na sociální dopady a odpovědnou správu společnosti. Důležitou součástí tohoto přístupu je také otevřená spolupráce s nájemci, transparentní komunikace a pravidelné vyhodnocování dopadů naší činnosti. Právě díky systematickému měření a průběžnému zlepšování chceme přispívat k dlouhodobě udržitelnému rozvoji ekonomiky i společnosti.



Marcela Fujanová
ESG manažerka

Rok 2025 pro nás znamenal posun ve všech pilířích naší Strategie udržitelnosti. Pokračovali jsme v rozvoji energeticky úsporných řešení, rozšiřovali jsme rozsah sledovaných dat a dále propojovali principy udržitelnosti s každodenní správou portfolia, akviziční činností i interními procesy společnosti. Současně jsme se více zaměřili také na kvalitu prostředí pro nájemce, podporu komunit a posilování transparentního reportingu.

Téma



Provozujeme udržitelné budovy

Za udržitelnou budovu považujeme takovou, která je navržena a provozována s ohledem na své okolí i dlouhodobou efektivitu. Důraz klademe na šetrné nakládání se zdroji, snižování provozní náročnosti budov a zavádění řešení, která přispívají ke kvalitnějšímu a zdravějšímu prostředí.

Úspora zdrojů

Instalací fotovoltaických elektráren, modernizací technologií a postupným zaváděním provozních opatření snižujeme energetickou náročnost našich objektů. Současně se zaměřujeme i na efektivnější hospodaření s vodou a omezování zbytečných ztrát při provozu budov.

Církulární ekonomika

Podporujeme odpovědné nakládání s materiály, předcházení vzniku odpadu a vyšší míru jeho třídění a recyklace. Při správě objektů i plánování dalších úprav hledáme cesty, jak prodlužovat životnost používaných řešení a využívat zdroje co nejefektivněji.

E-mobilita

Rozšiřováním infrastruktury pro elektromobilitu a podporou cyklodopravy přispíváme ke snižování emisní zátěže. U našich objektů proto instalujeme dobíjecí stanice pro elektromobily i stojany na kola a usilujeme o to, aby byly retail parky dobře dostupné i udržitelnými formami dopravy.

Záleží nám na lidech

Dlouhodobé vztahy s partnery, nájemci, zaměstnanci i místními komunitami považujeme za nezbytný předpoklad odpovědného růstu. Věříme, že právě spolupráce a sdílená odpovědnost jsou klíčem k vytváření kvalitního a udržitelného prostředí.

Firemní kultura

Podporujeme otevřenou firemní kulturu založenou na spolupráci, vzájemném respektu a pravidelném setkávání. Součástí života ve firmě jsou společné snídaně, zaměstnanecké akce i další aktivity, které posilují týmové vztahy.

Průzkum spokojenosti nájemců

V roce 2025 jsme realizovali terénní průzkum spokojenosti nájemců v retail parcích s cílem získat konkrétní zpětnou vazbu z každodenního provozu. Zjištěné podněty nám pomáhají dále zlepšovat prostředí i služby v našich objektech a podporovat jejich dlouhodobou kvalitu i atraktivitu pro návštěvníky.

Akce na podporu prodeje

Prostřednictvím akcí pro veřejnost, jako jsou Den dětí nebo Zpátky do školy, podporujeme místní komunity i obchodní činnost našich nájemců. Tyto aktivity přispívají k větší návštěvnosti retail parků a posilují jejich roli jako přirozených center každodenního života.

Podpora sportu a zdravého pohybu

Dlouhodobě podporujeme sportovní aktivity a zdravý životní styl. Sponzorujeme Český pohár horských kol v olympijské disciplíně XCO i dětské sportovní kluby. Současně motivujeme zaměstnance ke zdravému pohybu a využívání udržitelných forem dopravy.

Podpora kultury

ZDR Investments je oficiálním partnerem Signal Festivalu, který každoročně zpřístupňuje současné umění široké veřejnosti a propojuje českou i mezinárodní kulturní scénu.

Téma



Téma



Vytváříme portfolio s trvalou hodnotou

Naším cílem je budovat portfolio s dlouhodobou hodnotou a současně zachovávat vysokou míru důvěry ze strany investorů, obchodních partnerů i dalších zainteresovaných stran. Proto klademe důraz na transparentní komunikaci, pečlivé sledování klíčových dat a průběžné vyhodnocování našich postupů podle oborových standardů.

Compliance

Dodržování právních a etických pravidel je nedílnou součástí řízení společnosti. Oblast compliance zajišťujeme prostřednictvím nastavených kontrolních mechanismů, nezávislého auditu a v souladu s českými účetními předpisy.

Green Lease

Do nájemních vztahů postupně začleňujeme udržitelné principy formou dodatků ke smlouvám. Tyto mechanismy podporují sdílení dat o spotřebě, odpovědné využívání vody a systematictější přístup ke snižování produkce odpadu.

Transparentní reporting

Za rok 2025 reportujeme data o prosazovaných environmentálních a sociálních vlastnostech fondů v souladu s povinnostmi vyplývajícími z označení Light Green. Mezi sledované ukazatele patří zejména míra energetické intenzity, spotřeba vody, produkce obnovitelné energie, emise skleníkových plynů podle GHG protokolu a úroveň bezpečnosti a pohodlí uživatelů. Transparentní reporting tak dále rozvíjíme jako důležitý nástroj důvěryhodné a odpovědné správy.

Digitalizace procesů

V roce 2025 jsme zavedli digitální platformu pro automatizovanou správu firemních výdajů. Toto řešení přispívá k vyšší transparentnosti, lepší dohledatelnosti a celkové integritě finančních toků ve společnosti.

Optimalizace akvizičního rámce pro růst portfolia

S ohledem na rostoucí objem spravovaných aktiv jsme v roce 2025 provedli komplexní revizi akvizičního procesu. Jejím cílem bylo posílit kontrolní mechanismy v celém průběhu transakce, od přípravné fáze až po post-closing, a dále zvýšit kvalitu řízení portfoliového růstu.

Fondy ZDR FKI, ZDR Public a ZDR Industrial nesou od února 2025 označení Light Green podle článku 8 evropského nařízení SFDR. Rok 2025 je zároveň prvním obdobím, za které u těchto fondů vykazujeme sledované ukazatele udržitelnosti.

Získání označení Light Green začátkem roku 2025 navázalo na kroky, které jsme připravovali již v roce předešlém. Jejich cílem bylo systematicky začlenit environmentální a sociální hlediska do investičního procesu, správy portfolia i souvisejícího reportingu. Za rok 2025 proto již reportujeme míru energetické intenzity, spotřeby vody, produkce obnovitelné energie, emisí skleníkových plynů podle GHG protokolu a úroveň bezpečnosti a pohodlí uživatelů. Výsledky jsou součástí RTS příloh jednotlivých fondů.

Cesta k Light Green fondům

- Implementace nástrojů pro řízení ESG rizik do akvizičního procesu, zejména ESG dotazníku a kontroly Seznamu omezených investic.
- Publikování Politiky udržitelnosti na webových stránkách společnosti.
- Sběr dat a monitoring aktiv z hlediska udržitelnosti.

3.4

Light Green

Prosazované environmentální a sociální vlastnosti fondů

Environmentální vlastnosti:

- Podpora energetické efektivity
- Odpovědné hospodaření s vodou
- Produkce energie z obnovitelných zdrojů
- Snižování emisí skleníkových plynů

Sociální vlastnosti:

- Zajištění bezpečnosti, zdraví a pohody uživatelů budov

Fondy podle SFDR

Evropské nařízení SFDR rozděluje fondy podle jejich přístupu k udržitelnosti do tří základních kategorií:

- 6 Článek 6 – běžné fondy**
Nezohledňují žádná zvláštní ESG kritéria.
- 8 Článek 8 – Light Green fondy**
Prosazují environmentální nebo sociální vlastnosti, přičemž hlavním cílem zůstává finanční návratnost.
- 9 Článek 9 – Dark Green fondy**
Udržitelnost je jejich hlavním investičním cílem.



fondy



Marcela Fujanová
ESG manažerka

Označení Light Green potvrzuje, že principy udržitelnosti začleňujeme do fungování fondů systematicky a v souladu s evropským regulačním rámcem. Rok 2025 je zároveň prvním obdobím, za které tyto ukazatele vykazujeme a zveřejňujeme v rámci RTS příloh jednotlivých fondů.



Třináctý ročník Signal Festivalu potvrdil, že Praha patří mezi světová centra digitálního umění. Pro ZDR Investments je toto partnerství přirozeným vyjádřením toho, čemu věříme a to, že dobrá místa nestojí jen na číslech, ale také na kultuře a komunitě, které je obklopují.

3.5

Partnerství se Signal Festivalem

Skupina ZDR Investments se již podruhé stala oficiálním partnerem Signal Festivalu, který každoročně přináší světelné a digitální umění do ulic Prahy. Jeho třináctý ročník nabídl dvacet instalací na dvou trasách v centru města a na Vinohradech a přilákal více než 560 000 návštěvníků. Signal Festival se tak řadí nejen mezi největší přehlídky digitálního umění ve střední Evropě, ale i mezi nejvýznamnější akce svého druhu na světě.

Videomapping na věži Staroměstské radnice

Spot ZDR Investments byl součástí videomappingu na věži Staroměstské radnice, nejnavštěvovanějším místě celého festivalu. Naše projekty vnímáme nejen jako investiční příležitosti, ale také jako součást prostředí, které má mít pozitivní dopad na své okolí. I proto je pro nás spojení umění, architektury, světla a udržitelnosti tak přirozené.

Ročník 2025 v číslech

Návštěvnost lokality 120 000+

Návštěvníků na instalacích 560 000+

Rozdělení návštěvníků
Muži: 47,86 % Ženy: 52,14 %

Spádovost
Češi: 93,1 % Cizinci: 6,9 %

Zdroj: Analýza návštěvnosti od společnosti T-Mobile, 2025



Signal Festival je nám blízký svým přístupem, kterým zpřístupňuje současné umění široké veřejnosti. Zároveň to dělá způsobem, který klade důraz na udržitelnost – od omezení jednorázových plastů přes energeticky úsporná technologická řešení až po recyklaci uměleckých instalací.

Návštěvnost lokality

120 000+



Průzkum spokojenosti nájemců

Nájemci jsou pro nás klíčovými partnery a jejich úspěch vnímáme jako důležitou součást dlouhodobě fungujícího portfolia. Právě z tohoto přístupu jsme vycházeli i v roce 2025, kdy jsme se rozhodli nájemce oslovit přímo a systematicky formou dotazníků spokojenosti.

Od srpna do listopadu 2025 jsme osobně navštívili nájemce v 15 retail parcích, z toho v 10 lokalitách v České republice a 5 v Rakousku. Celkem jsme oslovili zástupce 104 nájemců. Průzkum jsme záměrně realizovali formou osobních rozhovorů, nikoli anonymní online ankety. Právě přímý kontakt považujeme za předpoklad získání relevantní zpětné vazby, stejně jako za důležitou součást dlouhodobé a proaktivní péče o naše objekty.

Cílem průzkumu bylo získat reálný obraz o spokojenosti nájemců, identifikovat oblasti, které vyžadují pozornost, a zároveň vytvořit výchozí základ pro sledování dalšího vývoje v čase.

Co jsme zjišťovali

Dotazník se zaměřoval na klíčové oblasti každodenního fungování nájemců v retail parcích. Hodnotili jsme například provozní podmínky, kvalitu zázemí, technický stav prostor, komunikaci a podporu z naší strany, bezpečnost areálu, dostupnost lokality i celkovou spokojenost s fungováním daného objektu.

Výsledky a co z nich plyne

Průzkum přinesl užitečnou zpětnou vazbu, která nám pomůže lépe porozumět potřebám nájemců a identifikovat oblasti, jimž je vhodné věnovat další pozornost. Získaná data zároveň představují důležitý výchozí bod pro sledování vývoje v čase.

Průzkum chceme realizovat pravidelně. Naším cílem je sledovat vývoj v čase, průběžně vyhodnocovat získané podněty a postupně dále rozvíjet přístup ke spokojenosti nájemců i její promítnutí do provozního a investičního plánování. Výsledky z roku 2025 pro nás představují výchozí základnu, ke které se budeme v dalších letech vracet.

15 retail parků

10 v České republice

5 v Rakousku



Počet oslovených retail parků

15

Počet oslovených nájemců

104

Stříbro ZDR FKI	Klatovy ZDR Public	Velké Meziříčí ZDR Public
Ostrava-Poruba ZDR FKI	Ostrava-Dubina ZDR FKI	Bohumín ZDR Public
Frýdek-Místek ZDR FKI	Kuřim ZDR Public	Jihlava ZDR FKI
Wien ZDR FKI	Voitsberg ZDR FKI	Wolfsberg ZDR FKI
Zeltweg ZDR Public	Villach ZDR Public	





4.0

Finanční informace

Během osmi let působení na trhu jsme vybudovali portfolio 77 nemovitostí rozmístěných v šesti evropských zemích, jehož celková hodnota přesáhla 20 miliard korun. Prostřednictvím tří specializovaných nemovitostních fondů nabízíme investorům stabilní příležitosti ke zhodnocení kapitálu a efektivně diverzifikujeme investiční rizika s využitím specifík regionu střední a východní Evropy.

Hlavní příjmy generujeme převážně z nájemného, jehož růst je zajištěn dlouhodobými nájemními smlouvami. Zakládáme si na konzervativním přístupu k externímu financování. Souhrnný ukazatel zadlužení celé skupiny ke konci roku 2025 klesl na 46 %, přičemž úvěry s fixní sazbou či sjednaným úrokovým zajištěním představují přibližně dvě třetiny celkového objemu. Po celou naši historii, a to i v ekonomicky nepříznivých obdobích, se nám daří držet pozitivní čisté vklady, což nám umožňuje dále investovat a navyšovat hodnotu spravovaného kapitálu.

Rok 2025 byl z hlediska růstu hodnoty portfolia, počtu investorů i objemu investovaných prostředků nejsilnějším v historii skupiny ZDR Investments. Meziroční nárůst hodnoty nemovitostí o 5 miliard korun odráží jak úspěšnou akviziční aktivitu, tak důvěru téměř 22 000 investorů.

Naše skupina se kromě kontinuálního rozvoje investičních produktů intenzivně věnuje i udržitelnosti, která je klíčovou součástí naší dlouhodobé strategie. Zaměřujeme se především na snižování energetické náročnosti našich nemovitostí prostřednictvím instalace fotovoltaických panelů a implementace opatření vycházejících z konceptu ESG. Tyto kroky přispívají k ochraně životního prostředí a z dlouhodobého hlediska posilují stabilitu portfolia a podporují jeho udržitelný růst.



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

Komentář k trhu a makroekonomický výhled

Rok 2025 byl z pohledu investiční aktivity na realitním trhu mimořádně silný. Český trh komerčních nemovitostí zaznamenal rekordní transakční objem okolo 4,2 miliardy eur a zařadil se mezi nejaktivnější trhy regionu střední a východní Evropy. Nadále přitom platilo, že rozhodující roli hráli domácí investoři. Český kapitál stál za naprostou většinou transakcí a zůstal hlavní oporou tržní likvidity.

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

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

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

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

Pozitivní dynamika by měla na českém trhu přetrvávat 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

Společnost dosáhla v roce 2025 hospodářského výsledku +46 114 tis. Kč. Výnosy jsou tvořeny zejména poplatky za obhospodařování fondů (a jejich podfondů), jejichž je společnost statutárním orgánem. Jedná se o poplatek za správu (management fee) a výkonnostní poplatek (performance fee). Stěžejní nákladovou položkou je odměna za distribuci investičních akcií/vydávaných k podfondům ZDR Public, podfond Real Estate a ZDR Industrial,

podfond Real Estate. Bilanční suma ke konci sledovaného období činila 72 452 tis. Kč. V průběhu roku byl navýšen vlastní kapitál prostřednictvím příplatku mimo základní kapitál za účelem rezervy pro plnění kapitálového požadavku. Vlastní kapitál společnosti činí ke konci sledovaného roku 41 596 tis. Kč.

Rozvaha k 31. prosinci 2025

Aktiva

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
3. Pohledávky za bankami	16 852	9 912
V tom: a) splatné na požádání	16 852	9 912
b) ostatní pohledávky	0	0
10. Dlouhodobý hmotný majetek	727	811
b) aktiva z práva k užívání (RoU)	727	811
11. Ostatní aktiva	54 730	42 537
V tom: c) zúčtování se státním rozpočtem	0	0
d) ostatní aktiva	54 730	42 537
13. Náklady a příjmy příštích období	143	266
Aktiva celkem	72 452	53 526

Pasiva

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
2. Závazky vůči nebankovním subjektům	763	825
4. Ostatní pasiva	21 562	23 547
c) zúčtování se státním rozpočtem	61	47
d) ostatní pasiva	21 501	24 325
6. Rezervy	8 531	4 173
b) na daně	8 531	4 173
8. Základní kapitál – splacený	4 000	4 000
12. Kapitálové fondy	5 000	5 000
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta		
z předchozích let	-13 518	0
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	46 114	15 981
Vlastní kapitál	41 596	24 981
Pasiva celkem	72 452	53 526

3

spravované fondy

29 mil. Kč

zisk

41,6 mil. Kč

vlastní kapitál

Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025

tis. Kč	31. prosince 2025	Období od 4. června 2024 do 31. prosince 2024
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	552	0
2. Náklady na úroky a podobné náklady	-57	-34
4. Výnosy z poplatků a provizí	96 710	42 537
5. Náklady na poplatky a provize	-28 117	-9
7. Ostatní provozní výnosy	1 346	484
9. Správní náklady	-11 986	-22 671
a) Náklady na zaměstnance	-6 324	-1 416
aa) mzdy a platy	-4 709	-1 056
ab) sociální a zdravotní pojištění	-1 615	-360
b) Ostatní správní náklady	-5 662	-21 255
11. Odpisy k dlouhodobému hmotnému a		
nehmotnému majetku	-84	-49
c) Odpisy práva k užívání (RoU)	-84	-49
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním	58 364	20 258
23. Daň z příjmů	-12 250	-4 277
24. Zisk za účetní období po zdanění	46 114	15 981



Kompletní auditovaná
výroční zpráva
investiční společnosti
ke stažení zde

