

Umíme zhodnotit váš kapitál



ZDR Investments

Report 2025

Transparentnost

Dlouhodobost

Stabilita

ROČNÍ VÝNOS (OD 1. 1. 2025 DO 31. 12. 2025)

 ZDR FKI

Třída A

8,10 %

 ZDR Public

6,27 %

 ZDR Industrial

Třída I1

6,85 %

Rok 2025 v kostce

20,1 mld.

Hodnota nemovitostí

Meziroční nárůst o 5 mld. Kč
je největší v historii skupiny.



„Rok 2025 byl z hlediska růstu hodnoty portfolia, počtu investorů i objemu investovaných prostředků nejsilnější v historii skupiny ZDR Investments.“

David Čubr
CEO



„Dlouhodobý růst počtu investorů z řad kvalifikovaných i retailových potvrzuje, že komerční nemovitosti jsou vnímány jako stabilní investice. Investoři oceňují především konzistentní výsledky a dlouhodobý přístup ke správě portfolia.“

Kamila Lohniská
Business Director



21.901

Investorů



8 let stabilního růstu napříč
portfoliem v 6 evropských zemích.



6 let na trhu. Kumulativní zhodnocení
od založení fondu přesáhlo 50 %.



3 roky na trhu. Portfolio fondu ZDR
Industrial překročilo hodnotu 1 mld. Kč.

Oslovili jsme 104 nájemců ze 14 retail parků

„Průzkum spokojenosti nájemců nám přináší cennou zpětnou vazbu z provozu našich retail parků. Na jejím základě systematicky zlepšujeme prostředí i služby a zavádíme inovace, které přispívají ke spokojenosti návštěvníků a dlouhodobé kvalitě celého areálu.“

Marcela Fujanová
ESG Manager



23

nemovitostí pokryto FVE

6,6 MWp

celkový výkon FVE



Rozšíření retail parků

Rozšířili jsme retail parky v Hradci Králové, Litoměřicích, Prevalje a Rijece o celkem 16 tis. m². Retail park v Rijece je po otevření nové etapy největší nemovitostí celé skupiny z pohledu velikosti pronajímatelné plochy.



„V roce 2025 jsme do každého z našich fondů pořídili aktivum, které se stalo jeho vlajkovou lodí a zároveň největší položkou v portfoliu. Všechny tyto akvizice patří mezi prvotřídní projekty a jasně ukazují, na jaký typ nemovitostí se chceme dlouhodobě zaměřovat a jakou kvalitu chceme investorům přinášet.“

Radek Hladký
Partner



Nové akvizice

+ Wolfsberg, AT + Logatec, SI
+ Eugendorf, AT + Zeltweg, AT
+ Znojmo, CZ + Jihlava, CZ

WAULT

7,2 let

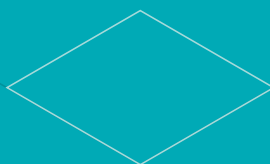
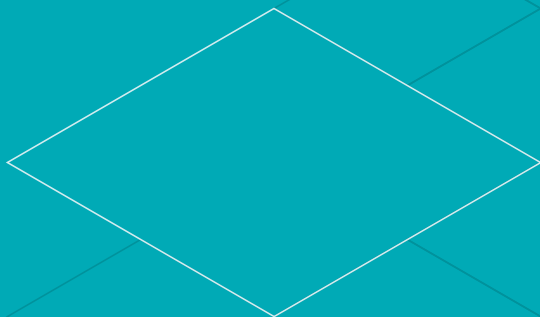
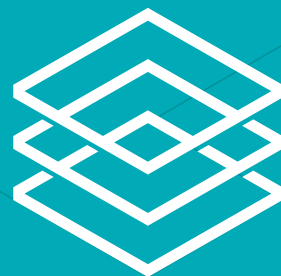
„Díky předčasnému prodloužení smluv se systémovými nájemci se nám podařilo navýšit WAULT na celém našem portfoliu meziročně z 5,9 na 7,2 let. V praxi to znamená dlouhodobou stabilitu portfolia a lepší předvídatelnost budoucích příjmů.“

Roman Latuske
Partner





O nás



Skupina ZDR Investments se zaměřuje na investice do dlouhodobě pronajatých komerčních nemovitostí. Za více než osm let jsme vybudovali portfolio 77 nemovitostí v šesti evropských zemích o hodnotě přesahující 20 miliard Kč. Naším třem fondům důvěřuje téměř 22 tisíc investorů.



Akvizice pronajatých nemovitostí

Naše příjmy neplynou z developmentu, ale z akvizic již hotových a pronajatých nemovitostí.



Dlouhodobé nájemní smlouvy

Máme jedny z nejdelších nájemních smluv na trhu. Nájemci u nás zůstávají dlouhodobě a přinášejí stabilní příjem.



Diverzifikace rizika

Riziko rozkládáme mezi šest evropských trhů, desítky nemovitostí a stovky nájemců.



Stabilita výnosů

Ve fondech ZDR FKI a ZDR Public tvoří největší podíl nájemců potravinářské provozovny, často mezinárodní řetězce. Jde o nejstabilnější segment maloobchodu.

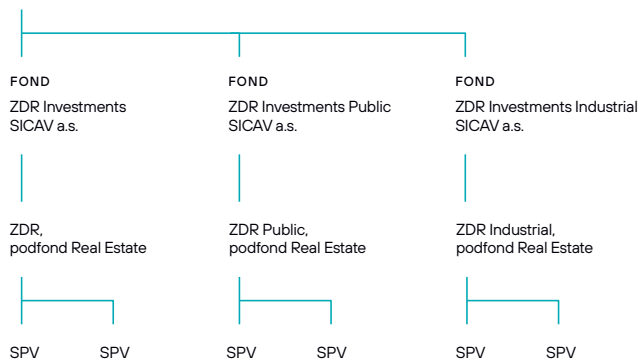


Vlastní správa

O naše nemovitosti se staráme sami. Díky tomu dokážeme pružně reagovat na potřeby nájemců.

OBHOSPODAŘOVATEL

ZDR Investments investiční společnost a.s.



Radek Hladký

PARTNER

Radek je zakládajícím partnerem skupiny ZDR Investments. Spoluzaložil advokátní kancelář NIRRIIS (dříve Z/C/H Legal), která od roku 2005 poskytl převážně nadnárodním klientům poradenství při nemovitostních transakcích za více než 100 mld. Kč.



Roman Latuske

PARTNER

Roman rozvíjí vztahy s klíčovými obchodními partnery. Vystudoval bankovnictví a pracoval v oblasti financování komerčních nemovitostí. 20 let působil ve vrcholných manažerských pozicích v mediálních domech Mafra a Economia.



David Čubr

CEO

David je z pozice výkonného ředitele zodpovědný za celkový provoz společnosti. Řídí investiční strategii, rozvoj portfolia i klíčová investiční rozhodnutí skupiny ZDR Investments. V prostředí investičních společností a fondů se pohybuje více než 10 let.



Historie ZDR Investments

2018

Založení skupiny. První fond. První nemovitosti

11 nemovitostí v portfoliu



Formální start fondu ZDR FKI

2019

Retail parky jako dostupná investice pro širokou veřejnost

Založení fondu ZDR Public

Vstup na Slovensko



Hodnota portfolia skupiny 1 mld. Kč

2022

Nový pilíř investiční strategie

První nemovitost v majetku fondu ZDR Industrial

Zahájení distribuce fondu ZDR FKI
v rámci Erste Private Banking

Hodnota rakouského portfolia překročila 2 mld. Kč



Založení fondu ZDR Industrial

2023

Dlouhodobá strategie prověřená čísla

3 úspěšné divestice z fondu ZDR FKI potvrzující
konzervativní ocenění nemovitostního portfolia

Vydání Strategie udržitelnosti

12.000 investorů

Hodnota chorvatského portfolia dosáhla 3 mld. Kč



Založení singapurského feeder fondu

2020

Strategie potvrzená výsledky

Fond ZDR Public nejvýkonnějším fondem své kategorie

Ocenění TOP 100 nejlepších společností



Vstup do Rakouska

2021

Rozšíření portfolia napříč Evropou

Vstup do Německa

Úspěšné refinancování portfolia v hodnotě 1,2 mld. Kč

Ocenění v soutěži Kanceláře roku 2020



Zahájení expanze do Chorvatska

2024

Nová úroveň řízení a transparentnosti. Další evropský trh

ZDR FKI otevírá další evropský trh: Slovinsko

Roční inkasované nájemné překročilo 1 mld. Kč

15.000 investorů

5 let od založení fondu ZDR Public

Vydání prvního Reportu o udržitelnosti

Vstup fondu ZDR Public na rakouský trh



Získání licence investiční společnosti

2025

Zodpovědné řízení rozsáhlého portfolia

Expanze fondu ZDR Industrial do Slovinska

Významné navýšení ukazatele WAULT z 5,9 na 7,2 let

Klasifikace fondů dle SFDR článku 8 – Light Green

20.000 investorů

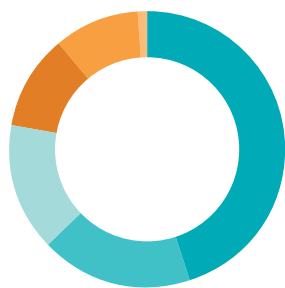
Fond ZDR Industrial překročil hranici 1 mld. Kč hodnoty portfolia



Hodnota portfolia skupiny
ZDR Investments přesáhla 20 mld. Kč

Portfolio skupiny ZDR Investments

PORTFOLIO DLE ZEMÍ



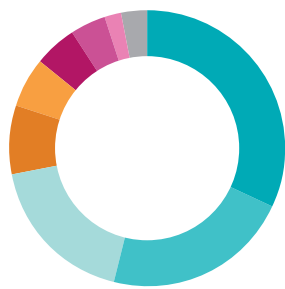
Česká republika 45 %	Rakousko 11 %
Chorvatsko 18 %	Slovinsko 10 %
Slovensko 15 %	Německo 1 %

PRONAJÍMATELNÉ PLOCHY DLE VYUŽITÍ



Retail 82 %
Logistika a výroba 17 %
Office < 1 %

RETAILOVÉ PLOCHY DLE SEGMENTU



Potraviny 32 %	Elektro 2 %
Domácnost 22 %	Ostatní 3 %
Textil 18 %	
Drogerie 8 %	
Sport 6 %	
Hobby 5 %	
Služby 4 %	

NEJVÝZNAMNĚJŠÍ RETAILOVÍ NÁJEMCI



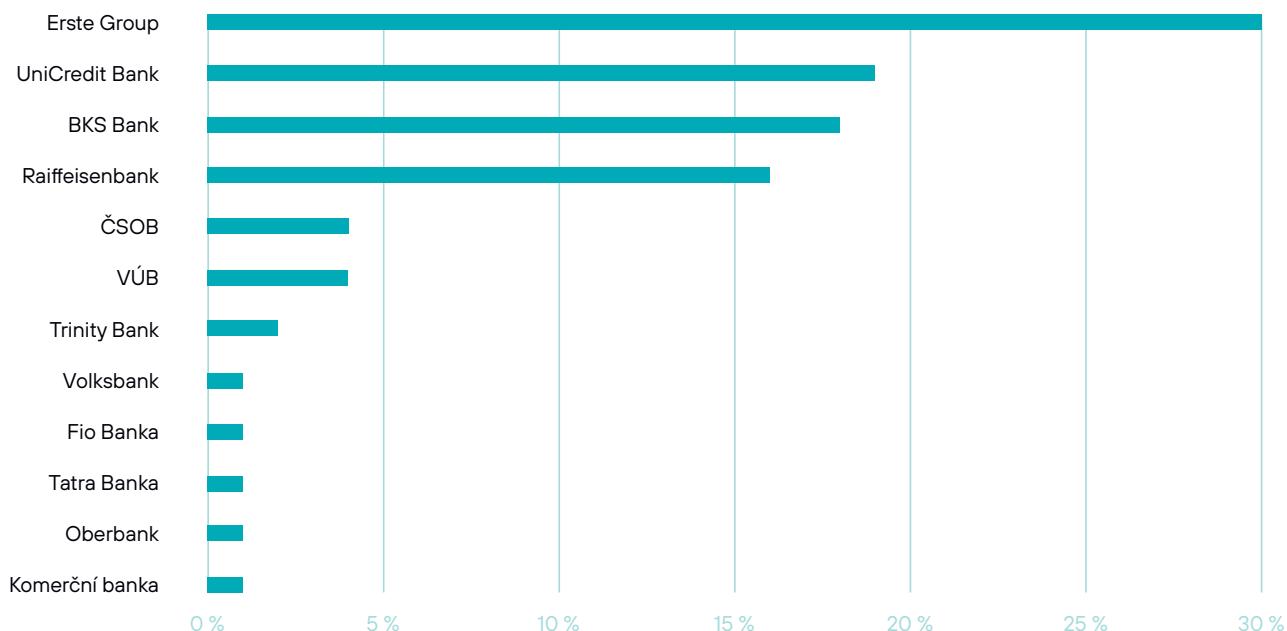
Albert 16 %	KiK 3 %
Harvey Norman 6 %	Pepco 3 %
JYSK 5 %	dm drogerie 2 %
BILLA 5 %	Ostatní 48 %
TEDi 5 %	
SPAR 4 %	
Müller 3 %	

Financování

K externímu financování přistupujeme konzervativně. Souhrnný ukazatel zadlužení celé skupiny ke konci roku 2025 klesl o 2 procentní body na hodnotu 46 %. Úvěry s fixní sazbou či sjednaným úrokovým zajištěním aktuálně představují přibližně dvě třetiny cel-

kového objemu. Vzhledem k tomu, že inflace v EU zůstává stabilní, neočekáváme pro rok 2026 žádné významné změny v dosavadním nastavení měnové politiky.

PODÍL JEDNOTLIVÝCH BANK NA CELKOVÉM ZŮSTATKU BANKOVNÍCH ÚVĚŘŮ



MĚNOVÝ POMĚR FINANCOVÁNÍ



■ EUR 86,9 %

■ CZK 13,1 %

ROČNÍ VÁŽENÁ ÚROKOVÁ SAZBA BANKOVNÍHO FINANCOVÁNÍ

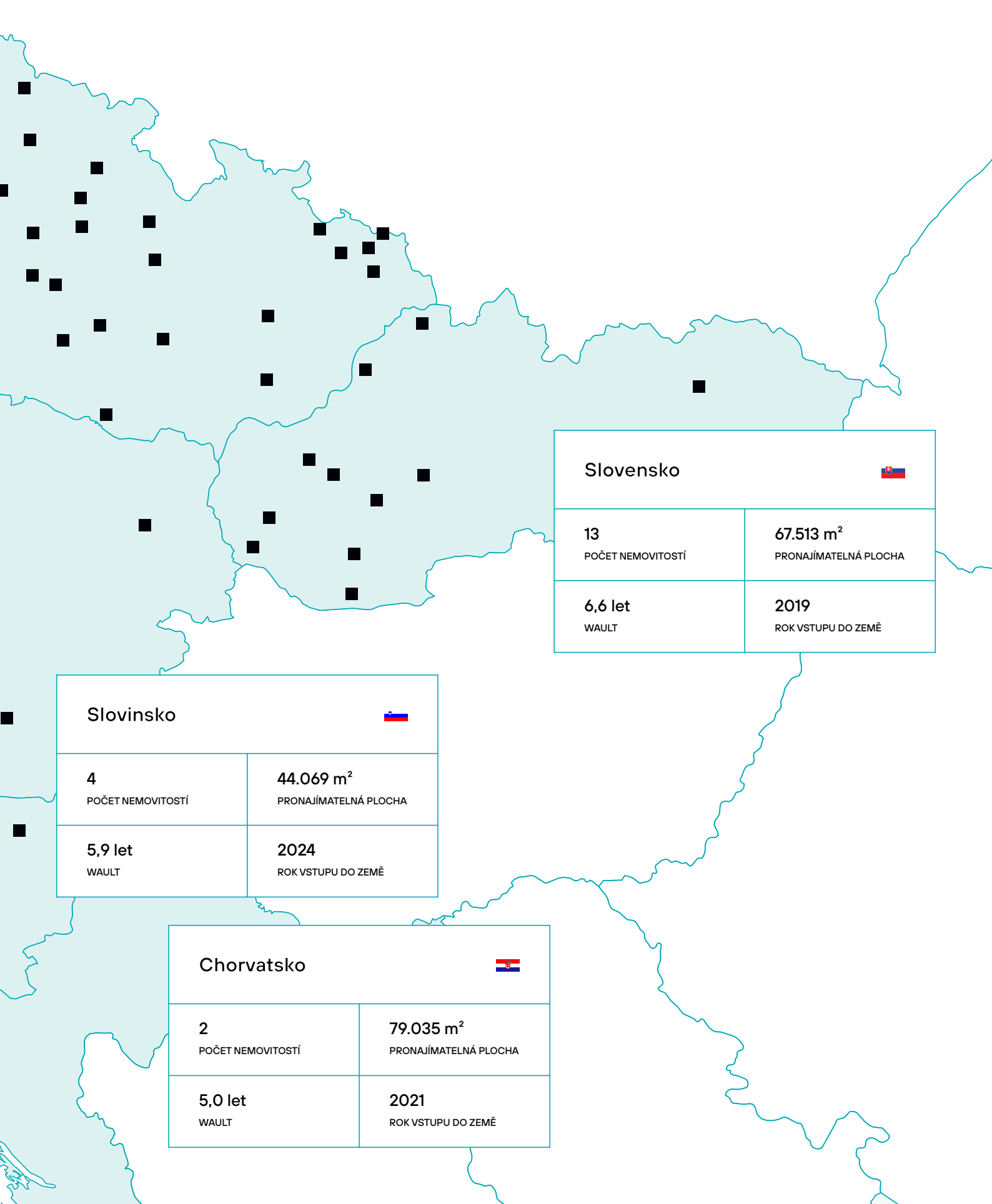
3,8 %

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.

Česko 	
47 POČET NEMOVITOSTÍ	200.579 m ² PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
7,8 let WALT	2018 ROK VSTUPU DO ZEMĚ

Německo 	
1 POČET NEMOVITOSTÍ	3.649 m ² PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
5,7 let WALT	2021 ROK VSTUPU DO ZEMĚ

Rakousko 	
10 POČET NEMOVITOSTÍ	47.144 m ² PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
9,6 let WALT	2020 ROK VSTUPU DO ZEMĚ



Slovensko



13
POČET NEMOVITOSTÍ

67.513 m²
PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

6,6 let
WALT

2019
ROK VSTUPU DO ZEMĚ

Slovinsko



4
POČET NEMOVITOSTÍ

44.069 m²
PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

5,9 let
WALT

2024
ROK VSTUPU DO ZEMĚ

Chorvatsko

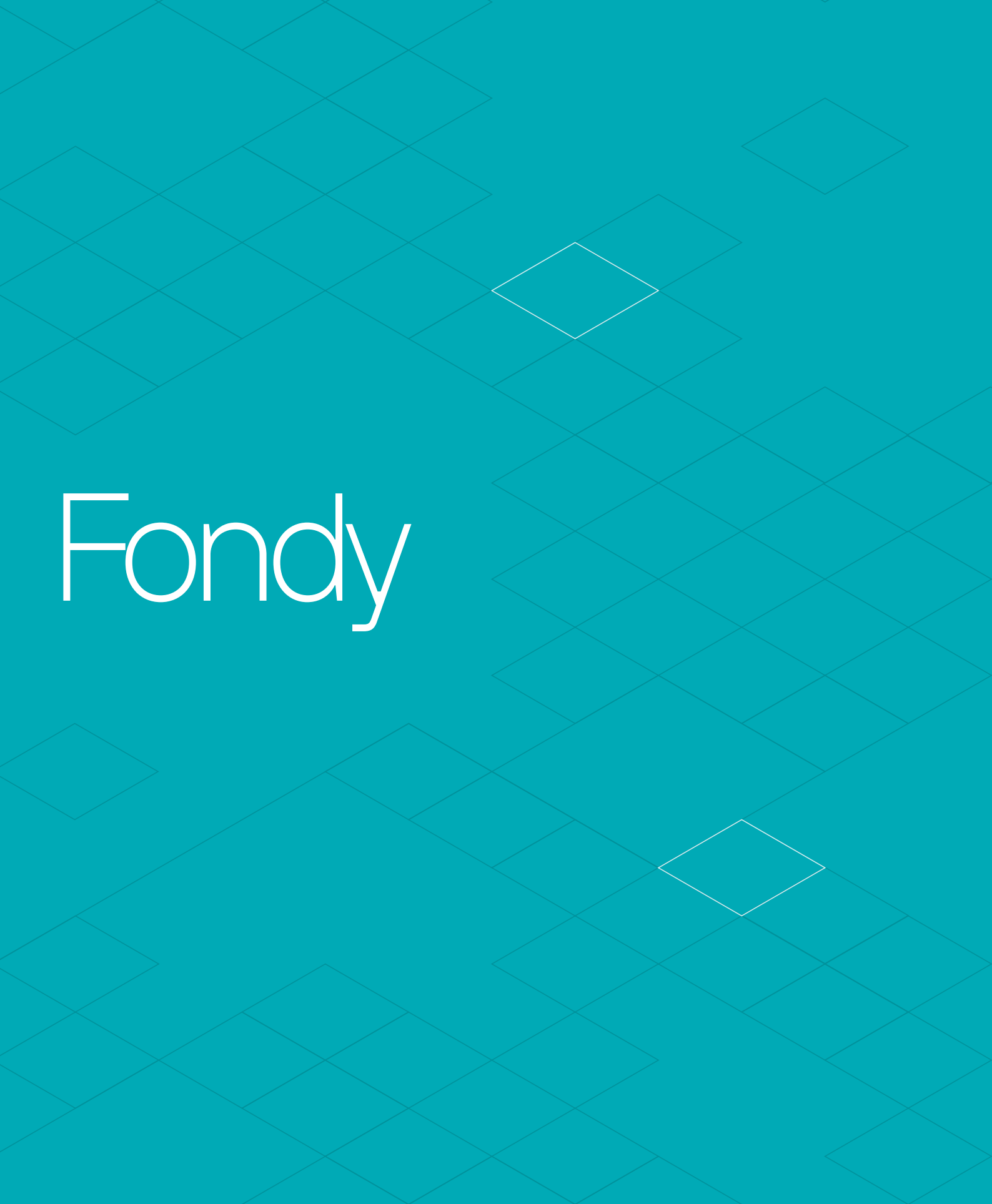


2
POČET NEMOVITOSTÍ

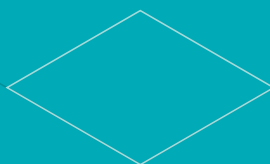
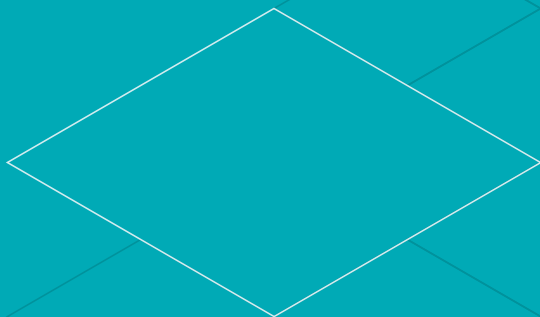
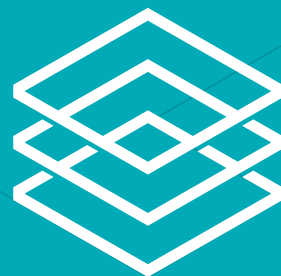
79.035 m²
PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

5,0 let
WALT

2021
ROK VSTUPU DO ZEMĚ



Fondy





ZDR FKI je určen kvalifikovaným investorům, kteří hledají spolehlivý nástroj pro dlouhodobé zhodnocení kapitálu. Investorům nabízí na výběr růstové i dividendové třídy, a to jak v českých korunách, tak v eurech. Fond svou stabilitu prokazuje konzistentními výsledky již více než osm let.

Stabilní výnosy jsou výsledkem investiční strategie postavené na příjmech z nájemného rozsáhlého portfolia komerčních nemovitostí, převážně retail parků s významným zastoupením prodejen potravin. Portfolio je diverzifikované jak geograficky, tak z hlediska skladby nájemců.

Konzervativní strategie

Vysoký podíl potravinářských řetězců a diskontních prodejen s dlouhodobými nájemními smlouvami vytváří pevný základ pro stabilní výnos i do budoucna. Tento segment, tvořený převážně mezinárodními značkami s dlouhou tradicí, patří mezi nejodolnější části maloobchodu.

45 nemovitostí v 6 evropských zemích

46,6 %

LTV

14,2 mld. Kč

Hodnota nemovitostí

99,7 %

Obsazenost

958 mil. Kč

Roční inkasované nájemné

7,6 let

WAULT

4.402

Počet investorů

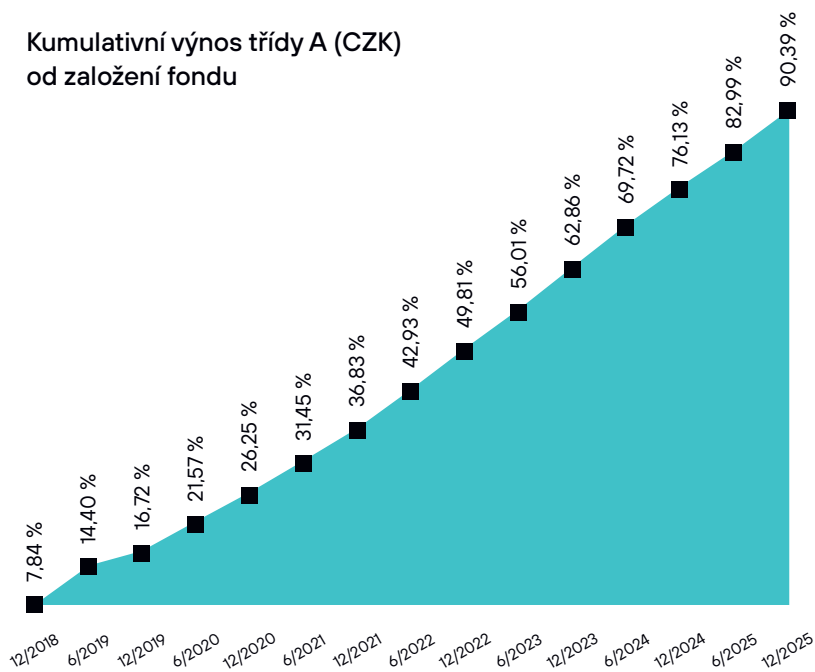
8 let

Na trhu

31 %

Podíl prodejen potravin

Kumulativní výnos třídy A (CZK) od založení fondu



VÝNOSY AKCIÍ

TŘÍDA A
CZK RŮSTOVÁ

TŘÍDA C
EUR RŮSTOVÁ

■ 2025	↗ 8,10 %	↗ 8,22 %
■ 2024	↗ 8,15 %	↗ 8,26 %
■ 2023	↗ 8,71 %	↗ 8,75 %
■ 2022	↗ 9,49 %	↗ 9,77 %
■ 2021	↗ 8,38 %	↗ 8,32 %
■ 2020	↗ 8,16 %	↗ 9,44 %
■ 2019	↗ 8,23 %	
■ 2018	↗ 7,84 %	

ROČNÍ VÝNOS

1. 1. 2025–31. 12. 2025

Třída A, CZK

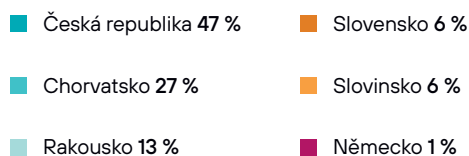
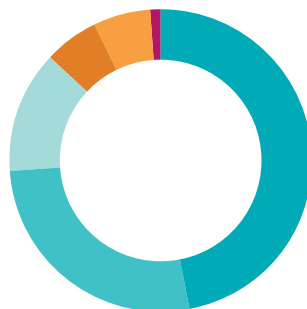
8,10 %

Třída C, EUR

8,22 %

ROZDĚLENÍ PORTFOLIA PODLE ZEMÍ

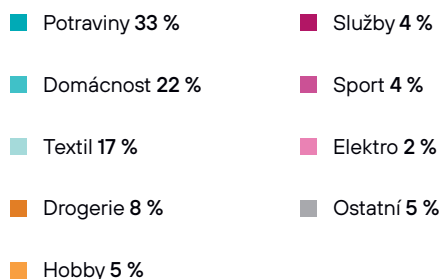
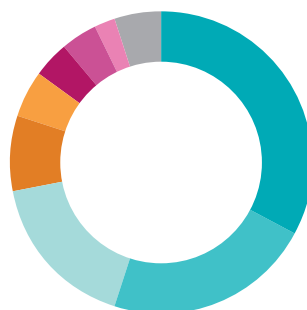
Akvizicí jednoho z největších retail parků v ČR posílil fond ZDR FKl v minulém roce podíl plochy českých nemovitostí, které nyní tvoří téměř polovinu portfolia. Meziročně se navýšil také podíl rakouských nemovitostí díky prosincovým akvizicím.



TOP 10 NÁJEMCŮ PODLE PLOCHY

Nájemce	Podíl plochy	Kategorie
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

RETAILOVÉ PLOCHY PODLE SEGMENTU





Aventin Shopping Jihlava



Moderní nákupní zóna s dominantní tržní pozicí v regionu

Z hlediska transakční hodnoty představuje Aventin Shopping Jihlava nejvýznamnější akvizici uplynulého roku. Tento nákupní park patří mezi největší v České republice – na ploše téměř 26 tisíc m² nabízí bezmála 50 obchodů. Obsluhuje nejen Jihlavu, ale díky strategické poloze na okraji města také široké spádové okolí.

Návštěvníci zde najdou kompletní skladbu obchodů a služeb. Nákupní centrum bylo postaveno developerskou skupinou Aventin a vyniká špičkovou stavební kvalitou i celkovým technickým provedením.

Se stejným developerem připravujeme rozšíření o dalších 10 tisíc m², které bude dokončeno v roce 2027. Součástí bude také navýšení stávající kapacity FVE.

„Jeden z největších českých retail parků se navíc bude dále rozšiřovat. Nová etapa přinese téměř 10 tisíc m² maloobchodních ploch a rozšíří nabídku centra o další atraktivní nájemce.“



Vladimír Voska
Head of Facility Management



Roční příjem z nájemného

100 mil. Kč

Další vybrané nemovitosti

Wolfsberg



22,2 let

WAULT

100 %

OBSAZENOST

12

NÁJEMCŮ



Výjimečný WAULT přes 20 let

Eugendorf



10,1 let

WAULT

100 %

OBSAZENOST

8

NÁJEMCŮ



Unikátní lokalita u Salzburgu

Rijeka



6,6 let

WAULT

100 %

OBSAZENOST

29

NÁJEMCŮ



Největší nemovitost v portfoliu

Hradec Králové



7,9 let

WAULT

100 %

OBSAZENOST

26

NÁJEMCŮ



Rozšíření o dvě nové etapy

Komárno



4,8 let

WAULT

100 %

OBSAZENOST

8

NÁJEMCŮ



Přeshraniční spádová oblast

Slovenj Gradec



7,1 let

WAULT

100 %

OBSAZENOST

9

NÁJEMCŮ



Udržitelný retail park v podhůří Korutan

Fond ZDR Public je určen investorům z řad široké veřejnosti, kteří hledají dlouhodobě stabilní způsob zhodnocení kapitálu a chtějí investovat do komerčních nemovitostí jednoduše a bez starostí. Zaměřuje se na segment prodejen potravin a zboží denní potřeby, který dlouhodobě vykazuje vysokou odolnost vůči ekonomickým výkyvům.

Tyto nemovitosti nejsou jen místem každodenních nákupů, ale také funkčním investičním aktivem. Dlouhodobé nájemní smlouvy s bonitními nájemci, vysoká obsazenost a konzervativní financování vytvářejí pevný základ pro stabilní výnosy. Portfolio fondu tvoří především regionální retail parky v České republice, na Slovensku a v Rakousku.

Dostupné investování

Do fondu lze investovat již od malých částek. Prostřednictvím dlouhodobého investičního produktu (DIP) navíc získáte daňově výhodnou investici.

28 nemovitostí v 3 evropských zemích

44,0 %

LTV

4,6 mld. Kč

Hodnota nemovitostí

97,8 %

Obsazenost

323,7 mil. Kč

Roční inkasované nájemné

6,0 let

WAULT

15.018

Počet investorů

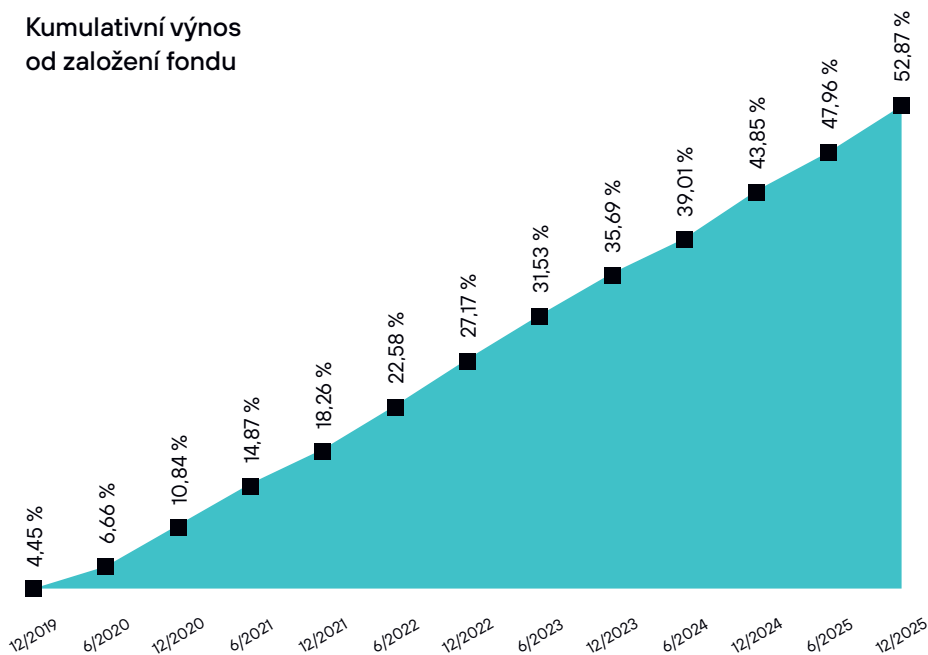
Od 200 Kč

Minimální
měsíční investice

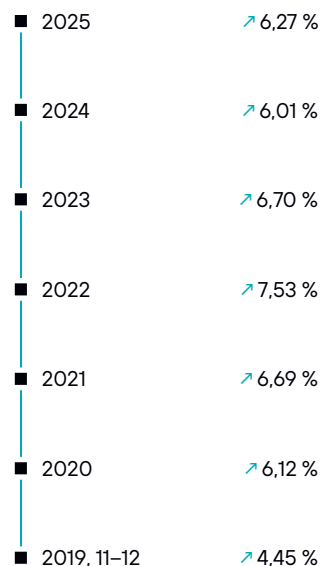
6 let

Na trhu

Kumulativní výnos od založení fondu



ZHODNOCENÍ V LETECH



ROČNÍ VÝNOS

1. 1. 2025–31. 12. 2025

6,27 %

ROZDĚLENÍ PORTFOLIA PODLE ZEMÍ

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



■ Česká republika 64 %

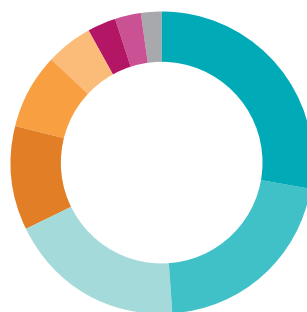
■ Slovensko 27 %

■ Rakousko 9 %

TOP 10 NÁJEMCŮ PODLE PLOCHY

Nájemce	Podíl plochy	Kategorie
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

RETAILOVÉ PLOCHY PODLE SEGMENTU



■ Potraviny 28 %

■ Hobby 5 %

■ Textil 21 %

■ Služby 3 %

■ Domácnost 19 %

■ Elektro 3 %

■ Sport 11 %

■ Ostatní 2 %

■ Drogerie 8 %



Aventin Shopping Znojmo



Moderní nákupní zóna s dominantní tržní pozicí v regionu

Aventin Shopping Znojmo je jedním z největších retail parků v regionu jižní Moravy a klíčovou nemovitostí v portfoliu fondu ZDR Public. Nachází se na strategickém místě při hlavním dopravním tahu a dlouhodobě těží ze silné spádové oblasti i vysoké návštěvnosti.

Nabízí dlouhodobě prověřenou skladbu nájemců, mezi které patří BILLA, dm drogerie, Super zoo, Sinsay, House, CCC, Dr. Max, Datart nebo McDonald's.

Projekt splňuje nejvyšší nároky nejen na kvalitu provedení, ale také na udržitelnost a energetickou efektivitu. Budova disponuje energetickým štítkem PENB A, na střeše je instalována fotovoltaická elektrárna o výkonu 496 kWp a na parkovišti jsou návštěvníkům k dispozici dobíjecí stanice pro elektromobily.

„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.“



David Čubr
CEO



12.048 m²

Pronajímatelná plocha

Další vybrané nemovitosti

Praha–Chodov



8,2 let

WAULT

100 %

OBSAZENOST

2

NÁJEMCÍ



Spojení sportovního obchodu a centrály značky

Topoľčany



5,8 let

WAULT

100 %

OBSAZENOST

14

NÁJEMCŮ



Největší slovenská nemovitost fondu ZDR Public

Zeltweg



8,0 let

WAULT

100 %

OBSAZENOST

5

NÁJEMCŮ



Výhodná poloha pro místní i návštěvníky Red Bull Ringu

Villach



5,5 let

WAULT

100 %

OBSAZENOST

4

NÁJEMCÍ



První rakouská nemovitost fondu ZDR Public

Velké Meziříčí



7,1 let

WAULT

100 %

OBSAZENOST

6

NÁJEMCŮ



První prodejna LIDL v portfoliu

Hluboká nad Vltavou



9,0 let

WAULT

100 %

OBSAZENOST

7

NÁJEMCŮ



Nadprůměrný WAULT



Fond ZDR Industrial zpřístupňuje segment průmyslových nemovitostí určených pro lehkou výrobu a příměstskou logistiku také drobným investorům z řad široké veřejnosti. Jde o typ objektů, které tvoří důležitou součást evropské výrobní infrastruktury. Výrobní a logistické společnosti kladou stále větší důraz na stabilitu dodavatelských řetězců, dostupnost pracovních sil a technickou úroveň provozních prostor. Tyto faktory podporují trvalou poptávku po moderních průmyslových nemovitostech zejména v regionech střední Evropy.

Nemovitosti v portfoliu fondu ZDR Industrial využívají etablované společnosti s mezinárodním působením. Portfolio se vyznačuje dlouhodobými nájemními vztahy, které se odrážejí v nadprůměrně vážené době do konce platnosti nájemních smluv (WAULT).

Jedinečné zaměření

První retailový fond v ČR zaměřený výhradně na lehkou výrobu a příměstskou logistiku, což je sektor s dlouhodobým růstem a nízkou neobsazeností.

4 nemovitosti ve 2 evropských zemích

100 %

Obsazenost

1,3 mld. Kč

Hodnota nemovitostí

7,9 let

WAULT

100,8 mil. Kč

Roční inkasované nájemné

2.481

Počet investorů

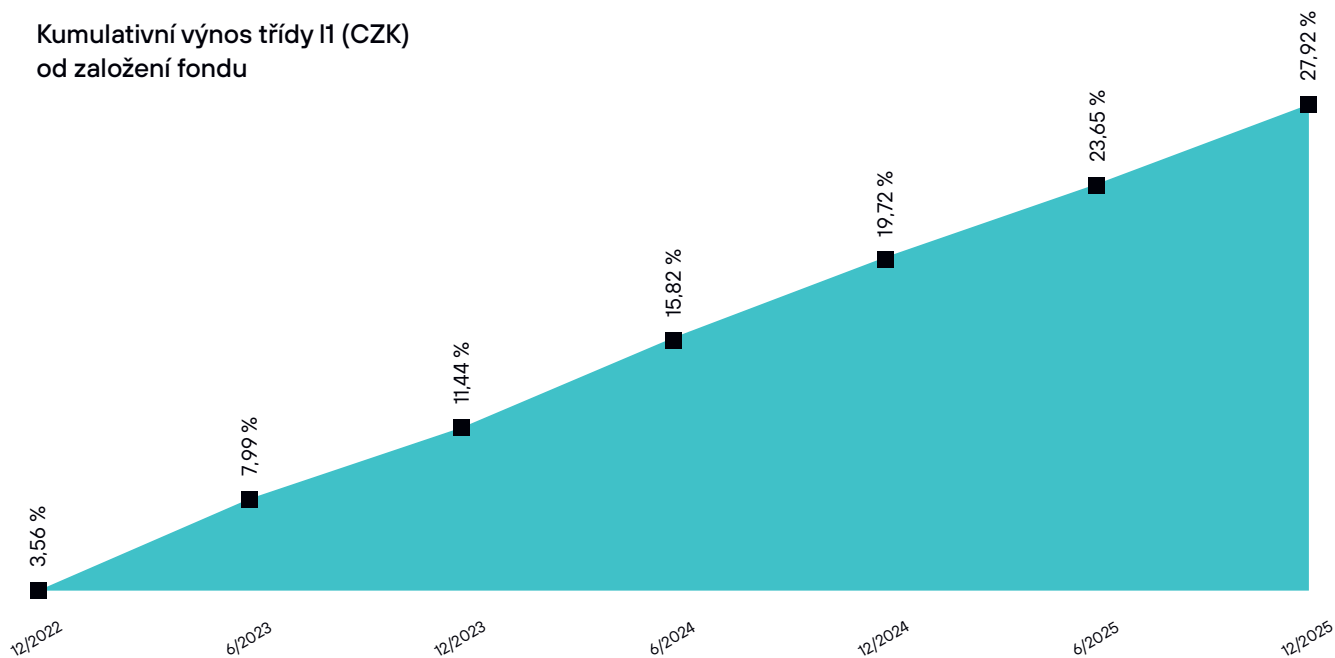
3 roky

Na trhu

Od 200 Kč

Minimální měsíční investice

Kumulativní výnos třídy I1 (CZK) od založení fondu



ROČNÍ VÝNOS

1. 1. 2025–31. 12. 2025

Třída I1, CZK

6,85 %

Třída I2, EUR

10,82 %

VÝNOSY AKCIÍ

TŘÍDA	I1, CZK RŮSTOVÁ	I2, EUR RŮSTOVÁ
■ 2025	↗ 6,85 %	↗ 10,82 %
■ 2024	↗ 7,43 %	↗ 5,12 %
■ 2023	↗ 7,61 %	↗ 5,50 %

PRŮMYSLOVÉ PLOCHY DLE SEGMENTU

Portfolio je strukturováno podle provozního využití nemovitostí. Největší část ploch tvoří logistika, kterou doplňují výrobní segmenty s dlouhodobým provozním významem.



- Logistika 54 %
- Elektrotechnická výroba 16 %
- Automotive 15 %
- Průmyslové komponenty 14 %

NEMOVITOSTI DLE PLOCHY

Nájemce	Podíl plochy	Kategorie
Logatec, SI	54,2 %	Logistika
Vráble, SK	16,3 %	Elektrotechnická výroba
Komárno, SK	15,0 %	Automotive
Bytča, SK	14,5 %	Průmyslové komponenty



LOGspot Logatec



Klíčová akvizice fondu ZDR Industrial na novém trhu

LOGspot Logatec je moderní logistický park kategorie A, který rozšiřuje portfolio fondu ZDR Industrial o první nemovitost ve Slovinsku. Objekt se nachází v Logatci, přibližně 25 kilometrů od Lublaně a 75 kilometrů od přístavu Koper, s přímým napojením na hlavní dálniční tah. Díky této poloze sehrává důležitou roli v logistickém propojení střední a jihovýchodní Evropy. Mezi nájemce patří přední mezinárodní logistické společnosti Cargo Partner, součást skupiny Nippon Express působící ve více než 50 zemích světa, a regionální lídr Milspeed s více než třicetiletou tradicí, 4 400 zaměstnanci a ročním obratem přesahujícím 16 miliard Kč.

Projekt splňuje nejvyšší požadavky na kvalitu provedení, udržitelnost a energetickou efektivitu. Budova je certifikována podle standardu BREEAM New Construction na úrovni Very Good.

„LOGspot Logatec je největší nemovitostí fondu ZDR Industrial a zároveň jednou z nejkvalitnějších logistických staveb na slovinském trhu. Spojení silných mezinárodních nájemců a vysokých ESG standardů vytváří pevný základ pro dlouhodobý růst hodnoty této nemovitosti.“



Tomáš Hozlár
Head of Acquisitions



57,1 mil. Kč

Roční inkasované nájemné

Nemovitosti v portfoliu



Bytča



Výrobní areál koncernu ERIKS Group, do jehož skupiny patří i závod v Bytči, je specializovaný poskytovatel průmyslových služeb a technických produktů pro odvětví, jako je strojírenství, energetika, chemický, potravinářský a automobilový průmysl.

5,5 let
WAULT

12,7 mil. Kč
ROČNÍ INKASOVANÉ NÁJEMNÉ

51,1 %
LTV



Vráble



Moderní výrobní areál společnosti Semecs, s.r.o. ve Vráblích na Slovensku je energeticky neutrální závod s pronajímatelnou plochou téměř 9 000 m².

Společnost Semecs, s.r.o. je významným evropským hráčem v elektrotechnickém průmyslu a výrobcem elektronických desek plošných spojů.

20,0 let
WAULT

14,8 mil. Kč
ROČNÍ INKASOVANÉ NÁJEMNÉ

46,6 %
LTV



Komárno



Průmyslový areál v Komárně prošel v roce 2017 kompletní rekonstrukcí podle požadavků dlouhodobého nájemce ZF Slovakia a.s. V roce 2024 pak došlo k dalším stavebním úpravám za účelem snížení spotřeby energií.

Koncern ZF je původem německý dodavatel technologií a inovací pro automobilový průmysl. Závod v Komárně se specializuje na montáž spojek pro osobní automobily.

3,7 let
WAULT

16,2 mil. Kč
ROČNÍ INKASOVANÉ NÁJEMNÉ

34,5 %
LTV

Udržitelnost

Udržitelnost je pro nás přirozenou součástí správy portfolia. Od ESG due diligence v rámci akvizičního procesu přes zvyšování energetické efektivity a vytváření kvalitního prostředí pro zákazníky i nájemce až po transparentní reporting. V roce 2025 jsme pokračovali v realizaci konkrétních opatření, která dlouhodobě zvyšují hodnotu našich aktiv a jejich konkurenceschopnost.

Slovenj Gradec, SI





1. PILÍŘ

Provozujeme udržitelné budovy

Udržitelná budova je taková, která svou konstrukcí a vlastnostmi dokáže udržet, nebo dokonce zlepšit kvalitu prostředí, ve kterém se nachází.

REALIZOVANÁ OPATŘENÍ V ROCE 2025

Instalace FVE v Mostě, Ostravě, Ústí nad Orlicí a Plzni

Celkový výkon 0,96 MWp.

Snižování energetické náročnosti budov

Návrhy opatření pro 15 budov s cílem zlepšení klasifikačních tříd PENB.

Podpora e-mobility ve spolupráci s partnery

Tesla Supercharger v retail parku Hradec Králové a rychlodobíjecí stanice ČEZ ESCO v Bohumině.

Pilotní projekt

„Budoucnost zdravé zeleně“

Analýza stavu dřevin ve 3 retail parcích a návrhy opatření pro zdravou a dlouhodobě udržitelnou zeleň.



2. PILÍŘ

Záleží nám na lidech

Retail parky nejsou jen budovy, jsou to místa každodenního života. Proto pracujeme se zpětnou vazbou nájemců, rozvíjíme návštěvnický komfort a podporujeme lokální komunitní aktivity.

REALIZOVANÁ OPATŘENÍ V ROCE 2025

Průzkum spokojenosti nájemců

Získávání reálné zpětné vazby a identifikace možností zlepšení služeb i provozu.

Podpora zdravého pohybu

Letní sportovní výzva zaměstnanců s charitativním přesahem. Výsledkem bylo 4 253 km udržitelnou dopravou a 42 530 Kč pro nadaci Dobrý anděl.

Akce pro veřejnost na podporu retail parků a návštěvnosti

Ve spolupráci s nájemci našich retail parků jsme uspořádali akce pro veřejnost ke příležitosti Dne dětí a návratu do školy po letních prázdninách.



3. PILÍŘ

Portfolio s trvalou hodnotou

Udržitelnost vnímáme i jako otázku odpovědného řízení. Jasné procesy, transparentní data a rámce posilují stabilitu portfolia při jeho růstu.

REALIZOVANÁ OPATŘENÍ V ROCE 2025

Light Green fondy

Od února 2025 mají všechny 3 fondy označení Light Green (prosazují environmentální a sociální vlastnosti).

Digitalizace procesů uvnitř firmy

Zavedení digitální platformy pro automatizovanou správu výdajů. Vyšší transparentnost a integrita finančních toků.

Transparentní reporting

Reporting dat za prosazované environmentální a sociální vlastnosti fondů.

Optimalizace akvizičního rámce

Komplexní revize procesu s posílením kontrolních mechanismů a důraz na kvalitu od přípravy až po post-closing.

Investiční možnosti



Název fondu	ZDR Investments SICAV a.s.
Název podfondu	ZDR, podfond Real Estate
Typ fondu	fond kvalifikovaných investorů
Obhospodařovatel	ZDR Investments investiční společnost a.s.
Administrátor	CODYA investiční společnost, a.s.
Oceňování aktiv	Grant Thornton Appraisal services a.s.
Depozitář	Česká spořitelna, a.s.
Frekvence stanovení hodnoty investiční akcie	měsíčně
Obchodní den	poslední pracovní den v měsíci
Minimální investice	1.000.000 Kč, následná investice 100.000 Kč (nebo ekvivalent v EUR)
Cílený výnos	7–9 % ročně* (po odečtení poplatků)
ISIN	Akcie růstové: CZK CZ0008042892 EUR CZ0008043833 Akcie dividendové: CZK CZ0008042967 EUR CZ0008043841
Doporučený investiční horizont	5 let a více
Vstupní poplatek	max. 3,1 %
Výstupní poplatek	0 % po 3 letech od nabytí investičních akcií (do 3 let 40 %)
Poplatek za správu fondu	1,5 % ročně
Výkonnostní poplatek	30 % ze zhodnocení fondového kapitálu převyšující 5 % ročně

ZDR Investments Public SICAV a.s.	ZDR Investments Industrial SICAV a.s.
ZDR Public, podfond Real Estate	ZDR Industrial, podfond Real Estate
speciální fond nemovitostí	speciální fond nemovitostí
ZDR Investments investiční společnost a.s.	ZDR Investments investiční společnost a.s.
QI investiční společnost, a.s.	QI investiční společnost, a.s.
Výbor odborníků	Výbor odborníků
Česká spořitelna, a.s.	Česká spořitelna, a.s.
měsíčně	měsíčně
poslední pracovní den v měsíci	poslední pracovní den v měsíci
10.000 Kč jednorázově nebo 200 Kč pravidelně	10.000 Kč jednorázově nebo 200 Kč pravidelně (nebo ekvivalent v EUR)
5-7 % ročně* (po odečtení poplatků)	5-7 % ročně* (po odečtení poplatků)
Akcie růstové: CZ0008044658	Akcie růstové: CZK CZ0008049111 EUR CZ0008049129
5 let a více	5 let a více
max. 5 %	max. 5 %
0 %, neaplikuje se	0 %, neaplikuje se
1,5 % ročně	1,5 % ročně
30 % ze zhodnocení fondového kapitálu převyšující 4 % ročně	30 % ze zhodnocení fondového kapitálu převyšující 4 % ročně

Vybraní nájemci

POTRAVINY



BILLA



TESCO



INTERSPAR

DROGERIE A LÉKÁRNY



BIPA



Dr.Max+

BENU

CHOVATELSKÉ POTŘEBY



ZOVCITY
nabíjí malí lidé

DISKONTNÍ ŘETĚZCE

pepco



WOOLWORTH

ACTION

TEXTIL A OBUV



sinsay



CCC

C&A

NEWYORKER

GATG

NKD

DOMOV A ELEKTRO



OBI



Harvey Norman



PLANEQ

OSTATNÍ

TRAFICON



SPORT



SPORTSIMO

INTER SPORT



SPORT VISION



ZDR Investments investiční společnost a.s.
Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1
www.zdrinvestments.cz

ZDR Investments SICAV a.s.
Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1
www.zdrinvestments.cz

ZDR Investments Public SICAV a.s.
Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1
www.zdrpublic.cz

ZDR Investments Industrial SICAV a.s.
Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1
www.zdrindustrial.cz

Prohlášení o odpovědnosti

Tento dokument je určen výhradně pro informační a propagační účely a není nabídkou, výzvou či doporučením k investování. Před investičním rozhodnutím je nutné se seznámit se zněním statutu fondu a podfondu. Investování s sebou nese riziko, které může vést k poklesu hodnoty investice a kapitálové ztrátě. Plánovaný čistý výnos je odhad. Hodnota investičních akcií se v čase mění a historické výsledky fondů nejsou indikací ani zárukou výsledků budoucích. Investice do fondů podléhají rizikům uvedeným ve statutu fondů. Informace obsažené v tomto dokumentu byly připraveny s maximální péčí, mohou však být předmětem změn a aktualizací a fondy ani obhospodařovatel neposkytují záruku ohledně jejich správnosti či úplnosti. Zdanění fondů je stanoveno zákonem a může být při změně zákona upraveno. Jakákoliv zmínka o kvalifikovaném investorovi v tomto dokumentu znamená kvalifikovaného investora ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb.