

# Výroční zpráva 2025



Státní investiční  
a rozvojová  
společnost

## Obsah

1

03

**Úvodní slovo předsedy  
představenstva**

2

07

**Kdo jsme  
a kam směřujeme**

3

13

**Naše lokality**

4

23

**Informace z našich  
oddělení**

5

27

**Účetní a administrativní  
sekce**



1

**Úvodní slovo  
předsedy  
představenstva**

**Za nejvýznamnější  
milník roku považuji  
schválení modelu  
financování rozvoje  
strategických  
podnikatelských  
parků vládou České  
republiky.**

Vážení akcionáři, vážení partneři, dámy a pánové,

rok 2025 byl pro Státní investiční a rozvojovou společnost obdobím, kdy jsme potvrdili, že naše role má jasné opodstatnění. Po loňském vybudování základů jsme se posunuli do fáze konkrétních kroků, měřitelných výsledků a prvních zásadních milníků, které ukazují, že Česká republika může být v soutěži o strategické investice aktivním a sebevědomým hráčem.

Česká ekonomika čelí strukturální výzvě. Investoři z oblastí polovodičů, moderní mobility včetně výroby baterií, obnovitelných zdrojů či dalších segmentů moderní průmyslové transformace hledají rozsáhlé, infrastrukturně připravené plochy, kde mohou zahájit výrobu v horizontu dvou až tří let. Takových lokalit má dnes Česká republika kritický nedostatek. Právě tato mezera je důvodem existence SIRS.

V roce 2025 jsme majetkoprávně scelili 426 hektarů pozemků pro strategické investice a u tří klíčových lokalit zahájili kompletní projektovou přípravu. Dalších deset lokalit prošlo základním prověřením a v sedmi případech jsme iniciovali změny územně plánovací dokumentace. Nejde jen o tato čísla – jde o systematickou práci, která má zkrátit přípravu podnikatelských parků z dřívějších v průměru sedmi let na výrazně kratší horizont.

Za nejvýznamnější milník roku považuji schválení modelu financování rozvoje strategických podnikatelských parků vládou České republiky. Tím se potvrdilo, že stát vnímá proaktivní přípravu území jako legitimní a nezbytný nástroj hospodářské politiky. Základní příprava území představuje investici v řádu jednotek miliard korun rozloženou do několika let, která sama o sobě vede ke zhodnocení státních pozemků a vytváří předpoklady pro budoucí soukromé investice násobně vyšší hodnoty.

Významného posunu jsme dosáhli v Karlovarském kraji. V Chebu jsme spolu s městem založili unikátní model společného podniku, který umožňuje flexibilní spolupráci státu a samosprávy. Díky proaktivní přípravě se lokalita dostala do finálního výběru strategického investora a jednání před koncem roku vstoupila po uzavření společného memoranda do konečné fáze. Tento projekt je ukázkou toho, že transformace regionů postižených útlumem uhelného průmyslu může být konkrétní a reálně dosažitelná.



V Dolní Lutyni jsme dokončili předprojektovou přípravu, která potvrdila unikátnost této plochy v rámci České republiky, a to s ohledem na její rozlohu i kapacity technické a dopravní infrastruktury. Z důvodu útlumu poptávky v rámci elektromobility bylo sice uvažovaná koncová investice odložena, ale přestože se tržní podmínky v některých odvětvích vyvíjejí dynamicky, pokračujeme v přípravě tak, abychom byli schopni reagovat na budoucí poptávku bez zbytečných prodlev. Lokalita je tak aktuálně strategickou rezervou státu, jejíž fyzickou přípravu lze v budoucnu kdykoliv zahájit.

V lokalitě Lazy jsme završili klíčové kroky majetkoprávního vypořádání ve formě společného podniku se státním podnikem DIAMO a realizaci podrobných inženýrsko-geologických průzkumů, čímž otevíráme cestu k novému využití bývalého černouhelného dolu pro moderní průmysl. Koncept nového využití jsme poprvé představili v rámci největšího investičního veletrhu ExpoReal v Mnichově.

Rok 2025 byl také rokem partnerství. Prohloubili jsme spolupráci s předními průmyslovými developery. Rozvoj území není disciplína pro jednoho hráče. Je to koordinovaná práce státu, krajů, měst i soukromého sektoru. Stejně důležitá je otevřená komunikace s veřejností – uskutečnili jsme řadu veřejných setkání a pokračujeme v systematickém dialogu s místními obyvateli u každého z našich projektů.

Ke konci roku měla SIRS 29 zaměstnanců. Stabilizovali jsme tým, nastavili interní procesy a upevnili milníkový systém řízení projektů, který nám umožňuje efektivně řídit náklady i rizika. Jsem hrdý na profesionalitu a nasazení celého týmu, který každý den pracuje na tom, aby Česká republika neztrácela další příležitosti.

Naší ambicí není nahrazovat soukromý sektor, ale vytvořit podmínky, díky nimž mohou investoři rychle realizovat projekty s vysokou přidanou hodnotou. Každá taková investice znamená kvalifikovaná pracovní místa, vyšší mzdy, nové příležitosti pro české dodavatele a dlouhodobý přínos pro veřejné rozpočty.

Věřím, že rok 2025 ukázal, že jdeme správným směrem. Děkuji našemu akcionáři za důvěru, partnerům za spolupráci a našim zaměstnancům za jejich práci. Před námi je další etapa – etapa, kdy se příprava začne proměňovat v realizaci. Jsme připraveni ji zvládnout.

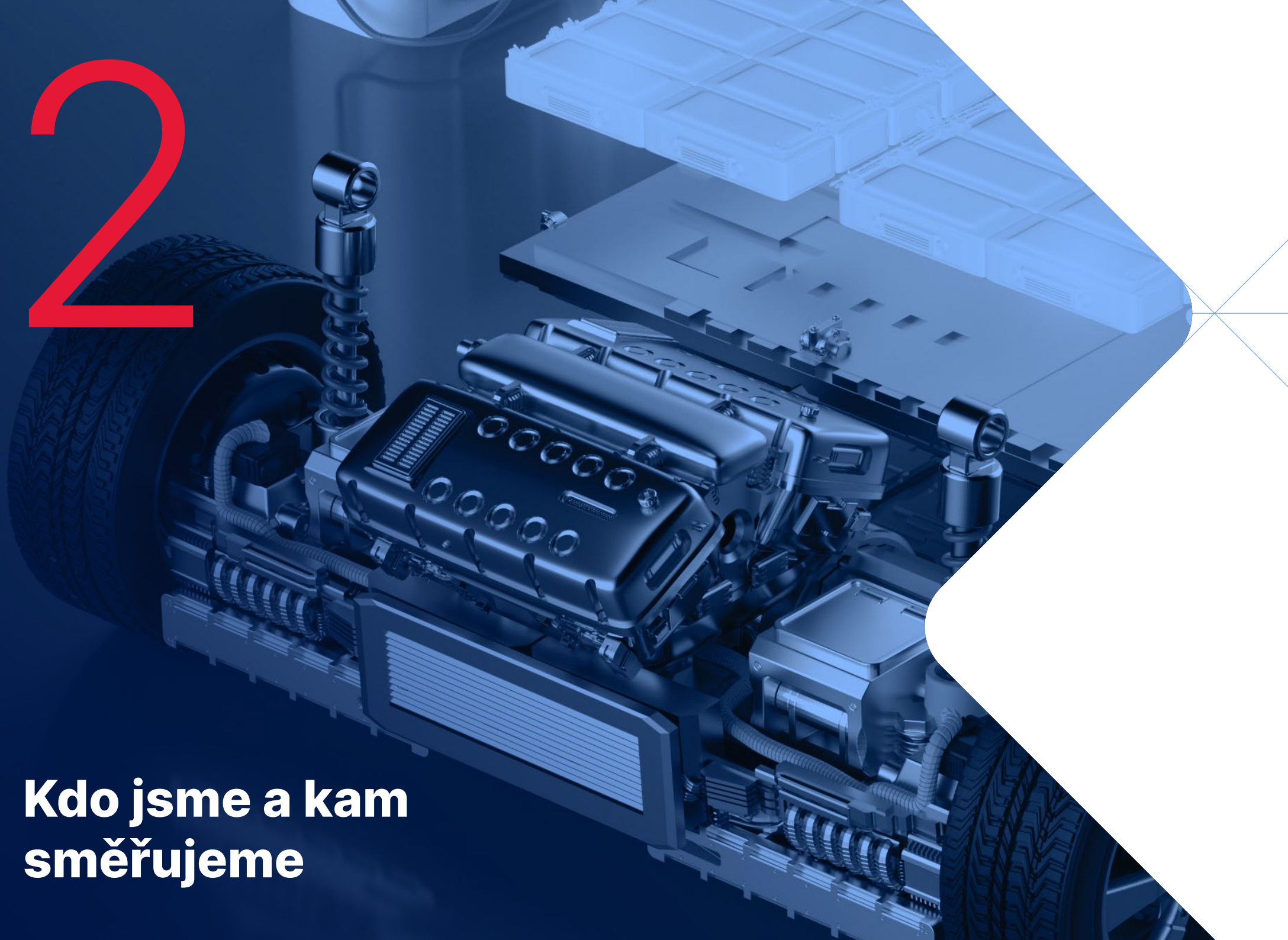
**Zbyněk Pokorný**  
předseda představenstva  
a generální ředitel

**„Naší ambicí není nahrazovat soukromý sektor, ale vytvořit podmínky, díky nimž mohou investoři rychle realizovat projekty s vysokou přidanou hodnotou. Každá taková investice znamená kvalifikovaná pracovní místa, vyšší mzdy, nové příležitosti pro české dodavatele a dlouhodobý přínos pro veřejné rozpočty.“**

Ing. Zbyněk Pokorný  
předseda představenstva

2

**Kdo jsme a kam  
směřujeme**



## Rok 2025 v číslech

# 426

Majetkoprávně jsme scelili 426 ha pozemků pro strategické investice.

# 3

U 3 lokalit jsme zahájili kompletní projektovou přípravu.

# 10

Dalších 10 lokalit prošlo základním prověřením.

# 7

Zahájili jsme 7 změn územně plánovací dokumentace.

# 4

V rámci komunikace projektů s občany jsme zorganizovali 4 veřejná setkání.

### Cheb

S městem Cheb jsme založili unikátní model společného podniku, který umožní flexibilní spolupráci státu a samosprávy.

Díky proaktivní přípravě jsme dostali Cheb do finálního výběru strategického investora, se kterým jsme v pokročilých fázích jednání.

### Dolní Lutyně

V Dolní Lutyni jsme dokončili předprojektové přípravy, které prokázaly, že jde o jedinou lokalitu v ČR vhodnou pro technologicky nejnáročnější projekty.

### Lazy

V Lazech jsme dokončili inženýrsko-geologický průzkum a dokončili majetkoprávní vypořádání ve spolupráci se státním podnikem DIAMO, díky čemuž dojde k efektivnímu využití bývalého dolu pro nový průmysl.

## Naše strategie a cíle

Těchto a mnoha dalších milníků se nám podařilo dosáhnout díky důslednému naplňování naší dlouhodobé strategie. Ta spočívá v proaktivním přístupu k přípravě území, transformaci nevyužívaných lokalit a budování pevných partnerství napříč veřejným i soukromým sektorem. Naše vize je jasná a cíle ambiciózní – a jak ukazují výsledky uplynulého roku, daří se nám je úspěšně měnit v realitu. Zde jsou klíčové pilíře, na kterých stavíme budoucnost strategických investic v České republice.

**Naším hlavním cílem je vytvořit špičkové a mezinárodně konkurenceschopné podmínky, které do Česka přilákají strategické investory.**

### **ZVÝŠENÍ ATRAKTIVITY INVESTIČNÍHO PROSTŘEDÍ**

Naším hlavním cílem je vytvořit špičkové a mezinárodně konkurenceschopné podmínky, které do Česka přilákají strategické investory. Dosahujeme toho tak, že trhu nabízíme lokality ve fázi tzv. zmrazeného polotovaru. To znamená kompletní projektovou přípravu, vyřízení povolení a hotovou základní infrastrukturu území, čímž investorům minimalizujeme rizika a zásadně šetříme čas.

### **PODPORA EKONOMICKÉHO ROZVOJE REGIONŮ**

Chceme aktivně snižovat regionální nerovnosti a stimulovat ekonomický růst i tvorbu nových pracovních míst napříč republikou. Proto naši činnost prioritně soustředíme na hospodářsky transformující se území – Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský kraj. V těchto oblastech vracíme život do nevyužívaných brownfieldů a budujeme zcela novou infrastrukturu.

### **PROSTOR PRO ŠPIČKOVÉ TECHNOLOGIE**

Abychom podpořili rozvoj klíčových průmyslových a technologických sektorů s vysokou přidanou hodnotou, musíme pro ně vytvořit vhodné zázemí. Naše podnikatelské parky proto dimenzujeme na maximální parametry únosnosti území. Díky tomu jsou technicky a kapacitně připraveny i pro ta nejnáročnější inovativní odvětví, jako je například výroba polovodičů nebo bateriových systémů.

### **ROZVOJ ZNALOSTNÍ EKONOMIKY**

Naší ambicí je přispět k budování silné znalostní ekonomiky a přilákat investory, kteří do regionů přinesou vysoké know-how. Proto budoucí strategické partnery propojujeme se vzdělávací a výzkumnou infrastrukturou v dané spádové oblasti. Ve spolupráci s dalšími státními organizacemi tak vytváříme funkční ekosystém, který přirozeně stimuluje inovace.

# 2–3

Jen ve fázi schválení dokumentace EIA dochází ke zkrácení harmonogramu minimálně o 2–3 roky.

# ESG

Koncepty připravujeme v souladu s principy ESG a důrazem na udržitelné prvky.

## ZKRÁCENÍ POVOLOVACÍCH PROCESŮ

Snažíme se maximálně zefektivnit procesy a zkrátit dobu potřebnou pro zahájení samotných investičních projektů. Území pro parky proto připravujeme proaktivně ještě před nalezením koncového investora. Jen včasným zajištěním souladu s územně plánovací dokumentací, dokumentace EIA či projektování technické a dopravní infrastruktury zkracujeme harmonogram projektů o 2 až 3 roky. Aktivně také iniciujeme legislativní změny pro celkové zrychlení povolování.

## EFEKTIVNÍ SPRÁVA STÁTNÍHO MAJETKU

Chceme zajistit, aby byl státní majetek využíván co nejefektivněji a přinášel maximální ekonomický i sociální užitek. Pečlivě proto vyhodnocujeme rozvojový potenciál pozemků, kterými stát disponuje. Pro vznik nových podnikatelských parků upřednostňujeme revitalizaci ploch například ve správě DIAMO, SPÚ či ÚZSVM, čímž zásadně zhodnocujeme jejich potenciál.

## DŮRAZ NA UDRŽITELNOST A ESG

Je pro nás zásadní, abychom svou činností aktivně přispívali k uchování zdravého životního prostředí pro budoucí generace. Proto dáváme prioritu projektům udržitelného rozvoje a již od úvodních fází přípravy integrujeme do konceptů našich parků principy ESG. Klademe při tom maximální důraz na ekologická řešení a celkovou energetickou efektivitu.

## STRATEGICKÁ PARTNERSTVÍ A SPOLUPRÁCE

Je pro nás důležité, aby realizace strategických investic přinášela prospěch všem zúčastněným stranám. Proto aktivně spolupracujeme se státními institucemi, samosprávami i soukromým sektorem. V uplynulém roce jsme například zahájili strategická jednání s největšími soukromými developery, abychom vytvořili funkční rámec pro spolupráci na získávání klíčových investic pro Česko.

## OTEVŘENÝ DIALOG S KOMUNITAMI

Zakládáme si na transparentnosti a nevyhýbáme se otevřenému dialogu s místními obyvateli a spolky. Je pro nás nesmírně důležitá zpětná vazba od lidí, kteří v daných lokalitách přímo žijí, protože právě oni mají nejlepší vhled do toho, co region skutečně potřebuje. Tyto podněty pak pečlivě reflektujeme v rámci přípravy rozvojových plánů.

## ZVYŠOVÁNÍ KVALITY ŽIVOTA OBYVATEL

Naším konečným cílem je, aby každý rozvojový projekt přímo přispěl ke zvýšení kvality života v daném regionu. Území proto neřešíme izolovaně, ale rozvíjíme ho v širším kontextu celé spádové oblasti. Prostřednictvím offsetových programů cíleně podporujeme navazující municipální projekty, ať už jde o novou občanskou vybavenost nebo třeba dostupné bydlení.

**Chceme zajistit, aby byl státní majetek využíván co nejefektivněji a přinášel maximální ekonomický i sociální užitek. Pečlivě proto vyhodnocujeme rozvojový potenciál pozemků, kterými stát disponuje.**

## Nejvýznamnější milníky roku 2025

Následující přehled přináší shrnutí těch nejdůležitějších milníků Státní investiční a rozvojové společnosti v uplynulém roce – od zajištění financování a navázání klíčových partnerství až po zásadní posuny v přípravě našich prioritních lokalit.

| SIRS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | DOLNÍ LUTYNĚ                                                                                                                                                                                                       | CHEB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | LAZY                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>5. června 2025</b><br/>Vláda schválila model financování rozvoje strategických podnikatelských parků prostřednictvím SIRS</p> <p><b>23. října 2025</b><br/>Zahájili jsme jednání o prohloubení spolupráce s předními průmyslovými developery</p> <p><b>10. prosince 2025</b><br/>Podpis základní smlouvy o poskytování služeb</p> | <p><b>3. června 2025</b><br/>Participativní setkání s občany k prezentaci dokončené předprojektové přípravy a prověřovacích studií</p> <p><b>15. října 2025</b><br/>Převod 248 hektarů pozemků do majetku SIRS</p> | <p><b>7. a 8. února a 25. dubna 2025</b><br/>Participativní setkání s občany</p> <p><b>23. května 2025</b><br/>Založení SPP Cheb, s.r.o.</p> <p><b>19. června 2025</b><br/>Chebští zastupitelé schválili smlouvu se SIRS o společném postupu při přípravě Parku</p> <p><b>8. listopadu 2025</b><br/>Referendum o projektu</p> <p><b>3. prosince 2025</b><br/>Projekt BlueShip v průmyslové zóně Cheb II: Uzavření Memoranda o porozumění a vzájemné podpoře spolupráce</p> <p><b>9. prosince</b><br/>Představení investora na setkání s chebskými zastupiteli</p> <p><b>19. prosince 2025</b><br/>Vstup města Cheb do společného podniku a vložení pozemků</p> | <p><b>14. července 2025</b><br/>Podpis memoranda s DIAMO</p> <p><b>1. prosince 2025</b><br/>Dokončení inženýrsko-geologického průzkumu v rámci areálu</p> |



3

**Naše lokality**

# Strategický podnikatelský park Dolní Lutyně

V Moravskoslezském kraji připravujeme na ploše 278 hektarů klíčovou investiční lokalitu – Strategický podnikatelský park Dolní Lutyně, který má v rámci České republiky naprosto výjimečné postavení. V současnosti jde o jedinou plochu v zemi, která dokáže odbavit i ty nejnáročnější high-tech projekty. Přímé napojení na silniční a železniční síť z ní dělá ideální centrum pro strategické investory, kteří zásadně posílí průmyslovou konkurenceschopnost celé země.

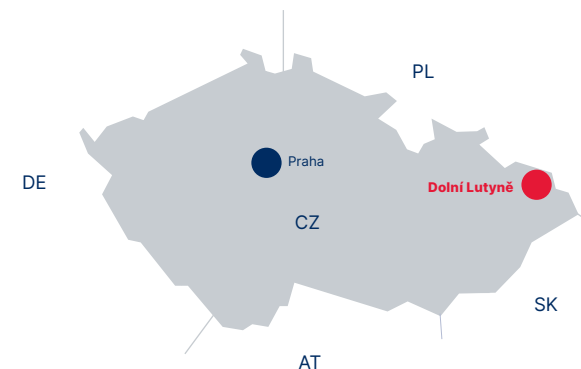
Projekt představuje klíčový impuls pro transformaci regionu po útlumu těžkého průmyslu. Obrovskou devizou je nejen dostupnost 130 tisíc potenciálních zaměstnanců v dojezdové vzdálenosti, ale především úzké napojení na silné lokální technické univerzity a výzkum. Areál zároveň vzniká s ohledem na nejvyšší standardy ESG – od využití obnovitelných zdrojů a inteligentního osvětlení minimalizujícího světelný smog až po udržitelné hospodaření s vodou a vytvoření ochranných pásů zeleně pro citlivé začlenění do okolní krajiny.

## CO SE UDÁLO V ROCE 2025

Pro projekt Strategického podnikatelského parku Dolní Lutyně byl rok 2025 obdobím systematického posunu od analytické přípravy k institucionálnímu a majetkovému právnímu ukotvení projektu a k aktivní prezentaci lokality směrem k partnerům i veřejnosti.

Klíčovým milníkem bylo dokončení celkové studie proveditelnosti, která komplexně vyhodnotila technické, environmentální, dopravní i socioekonomické parametry území a potvrdila jeho dlouhodobý rozvojový potenciál. Výstupy jednotlivých odborných studií jsme následně prezentovali signatářům dohody o spolupráci, čímž jsme zajistili sdílené porozumění dalším krokům projektu a posílili koordinaci mezi zapojenými partnery.

Významným krokem v oblasti mezinárodní prezentace byla účast na veletrhu Expo Real v Mnichově, kde jsme lokalitu Dolní Lutyně představili jako strategické území připravené pro investice s vysokou přidanou hodnotou. Tato prezentace přispěla k posílení povědomí o projektu mezi zahraničními investory a odbornou veřejností.



V rovině institucionálního zajištění projektu došlo k založení dceřiné společnosti SPP – Dolní Lutyně, která vytvořila pevný rámec pro efektivní řízení přípravných prací, koordinaci investičních aktivit a budoucí realizaci projektu. Současně byl úspěšně dokončen převod klíčových pozemků ze Státního pozemkového úřadu na SIRS, čímž došlo k zásadnímu posílení majetkoprávní připravenosti území.

Paralelně s těmito kroky probíhala příprava investičního a rozvojového plánu obce, jehož cílem je sladit rozvoj podnikatelského parku s dlouhodobými potřebami obce a kvalitou života jejích obyvatel. Důležitou součástí tohoto procesu bylo uspořádání participativního workshopu za účasti autorů studií a nezávislých odborníků, během něhož měli občané možnost otevřeně diskutovat rozvojová témata a formulovat své podněty. Tento dialog potvrdil náš důraz na transparentnost, odbornou kvalitu a vyvážený rozvoj území.

**Pro projekt Strategického podnikatelského parku Dolní Lutyně byl rok 2025 obdobím systematického posunu od analytické přípravy k institucionálnímu a majetkoprávnímu ukotvení projektu a k aktivní prezentaci lokality směrem k partnerům i veřejnosti.**



# Strategický podnikatelský park Cheb

V těsné blízkosti dálnice D6 a německých hranic připravujeme na ploše 142 hektarů Strategický podnikatelský park Cheb, který se stane moderním zázemím pro high-tech a mid-tech průmysl. Cílíme na strategická odvětví s vysokou přidanou hodnotou, jako jsou polovodičové technologie, autonomní mobilita nebo výroba pro nízkoemisní ekonomiku. Výstavba špičkově vybaveného areálu přinese do Karlovarského kraje nová kvalifikovaná pracovní místa a nastartuje zásadní ekonomickou transformaci regionu. Celý koncept navíc klade velký důraz na udržitelnost, šetrné nakládání s vodou a citlivé začlenění do krajiny pomocí širokého ochranného pásu zeleně.

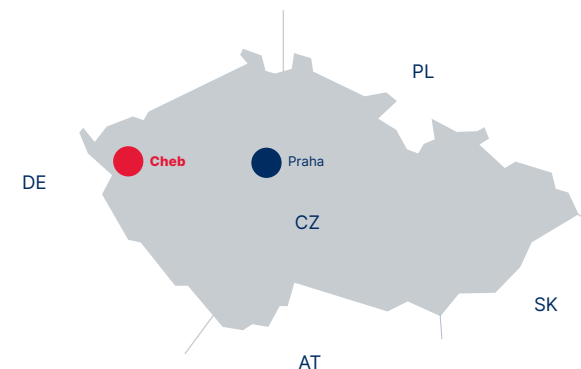
Klíčovým pilířem tohoto projektu je úzká spolupráce s městem Cheb a Karlovarským krajem. Zónu totiž nerozvíjíme izolovaně, ale ruku v ruce s rozvojem celého území. Příprava Parku je tak přímo provázána s navazujícími investicemi do rezidenčního bydlení, posílení kapacit škol, zdravotní péče i celkové občanské vybavenosti. Příchod strategického investora tak bude znamenat nejen ekonomický impuls, ale především reálné zvýšení kvality života místních obyvatel.

## CO SE UDÁLO V ROCE 2025

Pro projekt Strategického podnikatelského parku Cheb představoval rok 2025 v mnoha ohledech přelomové období, během kterého se podařilo úspěšně završit klíčové fáze přípravy a upevnit partnerství s dotčenými subjekty i veřejností.

Od samého počátku roku jsme kladli maximální důraz na otevřenou komunikaci s obyvateli města. Abychom zajistili transparentní předávání informací a poskytli občanům prostor pro vyjádření jejich podnětů, uspořádali jsme dvě velká veřejná setkání. Naší prioritou bylo být lidem co nejbližší, a proto jsme během letních měsíců opakovaně otevřeli na chebské radnici tzv. otevřenou kancelář, která nám umožnila vést s místními obyvateli konstruktivní dialog a srozumitelně jim vysvětlovat veškeré aspekty a přínosy projektu.

Přípravu projektu v průběhu roku dočasně ovlivnilo místní referendum. K této situaci jsme přistoupili proaktivně a zintenzivnili jsme komunikaci, v níž jsme veřejnosti podrobně vysvětlovali dlouhodobé ekonomické přínosy, garance kvality a rozvojový potenciál projektu pro celý region. Referendum pro nás nakonec dopadlo úspěšně. Tento výsledek nejen potvrdil smysluplnost celého záměru, ale dodal nám také silný mandát k tomu, abychom se mohli naplno pustit do příprav plochy.



Zásadním strategickým milníkem uplynulého roku bylo formální založení společného podniku SPP – Cheb. Do tohoto partnerství jsme vstoupili společně s městem Cheb s cílem zajistit efektivní řízení, financování a komplexní koordinaci všech přípravných prací v území. V samotném závěru roku pak chebští zastupitelé v návaznosti na výsledek referenda schválili vklad klíčových rozvojových pozemků do majetku tohoto společného podniku. Tímto formálním krokem byla oficiálně odstartována hlavní realizační fáze projektu.

Paralelně s přípravou samotného území se do velmi pokročilé fáze posunula jednání s potenciálním strategickým investorem z oblasti automobilového průmyslu. V případě realizace jeho záměru by v Chebu vyrostla moderní koncová výroba s vysokou přidanou hodnotou, která plně koresponduje se schválenými parametry Parku a představuje obrovský potenciál pro tvorbu kvalifikovaných pracovních míst.



**Pro projekt Strategického podnikatelského parku Cheb představoval rok 2025 v mnoha ohledech přelomové období, během kterého se podařilo úspěšně završit klíčové fáze přípravy a upevnit partnerství s dotčenými subjekty i veřejností.**

## Strategický podnikatelský park Lazy

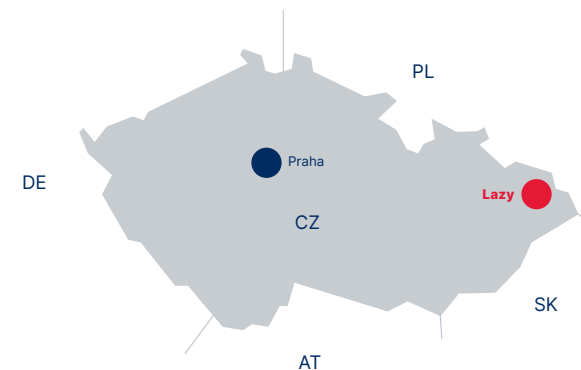
Na ploše bývalého hlubinného černouhelného dolu Lazy na Karvinsku připravujeme prostor pro průmysl budoucnosti. Kdysi nejmodernější těžební areál v regionu projde zásadní transformací a těžbu zde nahradí čisté technologie s vysokou přidanou hodnotou. Využití tohoto historicky zatíženého brownfieldu představuje obrovskou příležitost, jak do transformujícího se regionu přinést inovace a především nová, dobře placená a kvalifikovaná pracovní místa.

Výjimečnost projektu spočívá v úzké spolupráci a propojení kompetencí dvou společností – SIRS a státního podniku DIAMO. Zatímco DIAMO zajišťuje komplexní sanaci území a odstranění historické zátěže po těžbě, my v SIRS proaktivně budujeme potřebnou infrastrukturu a připravujeme celkovou koncepci parku, jehož správa bude řízena formou společného podniku. Celý záměr navíc vzniká v úzkém dialogu s městem Orlová a místními obyvateli. Součástí projektu jsou proto i cílené investice do širšího okolí a občanské vybavenosti, aby měl nový Park skutečný a pozitivní přínos pro všechny.

### CO SE UDÁLO V ROCE 2025

Pro projekt Strategického podnikatelského parku Lazy byl rok 2025 především obdobím základního ověření potenciálu území a vytvoření institucionálních i analytických předpokladů pro jeho další rozvoj. V průběhu roku se podařilo dokončit základní due diligence lokality, která komplexně prověřila technické, environmentální i majetkoprávní aspekty území. Na základě těchto zjištění mohl projekt formálně přejít z počáteční fáze 0 do fáze 1, tedy do fáze systematické přípravy a dalšího rozpracování rozvojového konceptu, dopadové studie a celkové studie proveditelnosti.

Důležitým krokem bylo také založení dceřiné společnosti SPP – Lazy. Paralelně jsme navázali úzkou spolupráci s městem Orlová a zahájili dialog o možném budoucím využití areálu bývalého dolu. V rámci těchto jednání se jako klíčová priorita města potvrdila snaha o vytvoření nových kvalitních pracovních míst a o využití území způsobem, který podpoří dlouhodobou ekonomickou transformaci regionu.



V technické rovině byl dokončen předběžný geologický průzkum, jehož výsledky potvrdily možnost zakládání průmyslových staveb v území a poskytly důležitý podklad pro další projektovou přípravu. Současně jsme připravili první vizualizace budoucí podoby areálu a investorské prezentační video, které umožňuje srozumitelně představit potenciál lokality široké odborné i investorské veřejnosti.

Projekt SPP Lazy byl rovněž aktivně prezentován na mezinárodním veletrhu Expo Real v Mnichově a zařazen do nabídky investičních lokalit, které agentura CzechInvest systematicky představuje potenciálním investorům. Tímto způsobem se podařilo lokalitu poprvé uvést na mapu strategických investičních příležitostí v České republice.

**Pro projekt Strategického podnikatelského parku Lazy byl rok 2025 především obdobím základního ověření potenciálu území a vytvoření institucionálních i analytických předpokladů pro jeho další rozvoj.**



## Další lokality

Státní investiční a rozvojová společnost realizuje systematický plošný screening lokalit zaměřený na identifikaci rozvojových ploch na průmyslové plochy pro umístění strategických investic po celém území České republiky. Za rok 2025 z podrobného hodnocení vzešly tyto konkrétní výstupy:

**Kvantifikované výsledky v koridoru D35** (Kraj Pardubický, Olomoucký, Královéhradecký, Jihočeský, Vysočinu)

**Celkem prověřeno:** 34 lokalit

**Vyhodnoceno jako vhodných k rozvoji:** 7 lokalit

**Vyloučeno z dalších kroků:** 7 lokalit

**Ponecháno v zásobníku pro budoucí potřebu:** 20 lokalit

### Aktuální stav v klíčových regionech

Práce na konkrétních projektech jsou v různých fázích rozpracovanosti a představují aktuální priority vzešlé z celostátního průzkumu:

#### Pardubický kraj

Hlavní pozornost je věnována lokalitě Svitavy (SPP). Na žádost kraje bylo navíc vytipováno 5 menších ploch vhodných pro lokální rozvoj.

#### Hradec Králové

Probíhá strategicko-ekonomická rešerše rozvojového území Sever.

#### Ústí nad Labem

Byla zahájena pokročilá jednání o lokalitách Předměřice a Hrbovice.

#### Nymburk

S městem jsou konzultovány možnosti rozvojové zóny Nymburk sever v režimu zákona 416.

#### Milovice

S městem a Krajem jsou konzultovány možnosti rozvojové zóny

#### Uhelné regiony

Probíhají úzká jednání o novém využití lokality Dolu ČSA se strategickým partnerem.

## Od analýzy k realizaci: Jak rozvíjíme strategické projekty

V SIRS systematicky prověřujeme širokou škálu lokalit s investičním potenciálem. Ne všechny splní klíčová kritéria pro další rozvoj, proto jen ty nejperspektivnější posouváme do strukturovaného procesu fázování. Tento přístup nám umožňuje důkladně analyzovat možnosti lokalit a připravit je pro budoucí investice. Pracujeme s milníkovým systémem, který nám pomáhá efektivně řídit přípravu území, minimalizovat rizika a udržet projektové náklady pod kontrolou. Celý proces prověřování a realizace projektů jsme rozdělili do šesti jasně definovaných fází.

Každou lokalitu nejprve analyzuje náš projektový tým. Tento proces zahrnuje vytipování vhodného území a shromáždění klíčových dat – přírodních a geologických podmínek, územně plánovacích a majetkoprávních vztahů i možností napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Důležitým faktorem je také socioekonomický kontext spádové oblasti. Poučili jsme se z příkladů, kdy se strategické investice řešily bez dopadů na jejich okolí, a proto se v tomto směru zaměřujeme na včasnou identifikaci možných rizik a hledáme jejich řešení ve spolupráci s místními municipalitami. Za tímto účelem již v úvodní fázi zpracováváme dopadové studie a aktivně působíme v oblasti tzv. community managementu.



**Naším cílem je, aby každý projekt přispěl ke zvýšení kvality života v daném regionu. Území proto neřešíme izolovaně, ale rozvíjíme ho v širším kontextu celé spádové oblasti. Cíleně podporujeme navazující municipální projekty, ať už jde o novou občanskou vybavenost nebo třeba dostupné bydlení.**



4

**Informace z našich  
oddělení**

## Lidské zdroje

Rok 2025 byl pro SIRS z hlediska řízení lidských zdrojů obdobím stabilizace. Po prvním roce intenzivního budování jsme se ve druhém roce naší činnosti zaměřili na upevnění nastavených personálních procesů, podporu interní spolupráce a systematický rozvoj zaměstnanců. Cílem bylo posílit fungování organizace tak, aby byly vytvořeny pevné základy pro dlouhodobě udržitelný rozvoj.

V prvních fázích fungování SIRS jsme vybudovali kompletní personální infrastrukturu – tým odborníků s relevantní praxí, poté již nebyl kladen takový důraz na nábor, ale následovala konsolidace týmu a posilování kompetencí zaměstnanců napříč celou společností. Kompletní tým SIRS dosáhl ke konci roku 2025 počtu 29 zaměstnanců a členů vedení společnosti.

## Komunikace a PR

Naší hlavní prioritou pro rok 2025 bylo udržet transparentní a konstruktivní dialog s veřejností. Zásadní pozornost jsme proto věnovali komunikaci s obyvateli v lokalitách, kde Státní investiční a rozvojová společnost připravuje své strategické projekty. V průběhu jarních měsíců jsme uspořádali sérii participativních setkání s občany, a to konkrétně v únoru a v dubnu v Chebu a následně v červnu v Dolní Lutyni. Cílem těchto aktivit bylo detailní představení záměrů společnosti, vysvětlení celospolečenských i lokálních přínosů a navázání přímé diskuse s místními komunitami.

V případě projektu Strategického podnikatelského parku Cheb si situace vyžádala výrazné zintenzivnění komunikačních aktivit, a to nejen kvůli vyvolanému referendu, ale i v důsledku nutnosti čelit negativní dezinformační kampani, která se snažila zpochybnit samotný model proaktivní přípravy ploch pro strategické investice.

Naši strategii jsme proto opřeli o detailní průzkum veřejného mínění, abychom přesně věděli, jaká témata jsou pro Chebany nejpalčivější. V oblasti komunikace jsme úzce spolupracovali s vedením města. Během letních měsíců jsme přímo na chebské radnici provozovali takzvanou otevřenou kancelář, kam mohli občané přijít prodiskutovat své obavy, položit konkrétní dotazy nebo přinést vlastní podněty.

Pro místní obyvatele jsme pomohli připravit speciální číslo Radničních listů a před samotným referendem jsme do všech domácností distribuovali obsáhlý informační materiál, který uváděl kolující mýty na pravou míru a srozumitelně vysvětloval benefity projektu. V týdnu před hlasováním jsme navíc na chebské pěší zóně zřídili participativní kontejner, kde jsme společně se zástupci města osobně odpovídali na dotazy kolemjdoucích a otevřeně s nimi probírali reálné dopady celého záměru.

Naše komunikace věnovaná chebskému projektu vyvrcholila ve druhé polovině roku. V říjnu jsme oznámili, že se lokalita dostala do finálního výběru významného evropského investora, který plánuje do regionu přinést investici v řádech stovek milionů eur a vytvořit přibližně 1 000 kvalifikovaných pracovních míst. V listopadu jsme následně komunikovali výsledky referenda, které potvrdily pokračování projektu. Zásadním komunikačním bodem bylo také schválení vstupu města do společného podniku se SIRS a vklad příslušných pozemků, což představovalo klíčový milník v celém procesu.

Mimo lokální úroveň jsme úspěšně prezentovali také klíčové strategické kroky společnosti s celostátním přesahem. Jedním z nejvýznamnějších momentů bylo vládní schválení nového modelu financování rozvoje strategických podnikatelských parků prostřednictvím SIRS. V neposlední řadě jsme veřejnost informovali o zahájení jednání s předními průmyslovými developery (Panattoni, CTP a P3) za účelem prohloubení spolupráce veřejného a soukromého sektoru. Mediálně jsme pokryli také podpis memoranda se státním podnikem DIAMO, kterým jsme formálně zahájili přípravu Strategického podnikatelského parku Lazy na Karvinsku.

V oblasti kybernetické bezpečnosti byly v uplynulém období realizovány významné kroky směřující k posílení ochrany informačních aktiv a zvýšení odolnosti organizace vůči rostoucím hrozbám v digitálním prostředí. Přijatá opatření reagovala jak na aktuální bezpečnostní situaci, tak na nové regulatorní požadavky, zejména v souvislosti se směrnicí NIS2.

Na základě varování Národního úřadu pro kybernetickou a informační bezpečnost (NÚKIB) bylo přijato rozhodnutí o zákazu využívání všech technologií a služeb společnosti DeepSeek. Toto opatření bylo realizováno s cílem minimalizovat potenciální bezpečnostní rizika a zajistit ochranu citlivých dat i informačních systémů organizace.

V průběhu roku byla dokončena komplexní analýza rizik, která identifikovala klíčová ohrožení a zranitelnosti v oblasti informačních a komunikačních technologií. Výstupy této analýzy se staly základem pro aktualizaci bezpečnostních opatření a stanovení priorit v oblasti řízení kybernetických rizik. Současně byla provedena sebeidentifikace dle požadavků směrnice NIS2, která umožnila přesněji vymezit postavení organizace z hlediska regulatorních povinností a nastavit další kroky k zajištění souladu s právní úpravou.

Významným technickým opatřením bylo doimplementování řešení pro ochranu koncových stanic (EDR) SentinelOne Singularity. Toto řešení posiluje schopnost organizace detekovat, analyzovat a efektivně reagovat na bezpečnostní incidenty na úrovni koncových zařízení. Současně je průběžně aktualizován blocklist na základě informací sdílených prostřednictvím systému MISP NÚKIB, čímž dochází k operativnímu zohledňování aktuálních hrozeb a indikátorů kompromitace.

V oblasti řízení a prevence byla vytvořena politika řízení dodavatelů, která stanovuje bezpečnostní požadavky na externí partnery a procesy jejich hodnocení. Kybernetická bezpečnost je nově systematicky zohledňována také v procesu schvalování veřejných zakázek, kdy je manažer kybernetické bezpečnosti fakticky vyzván k posouzení dopadů jednotlivých projektů na informační a kybernetickou bezpečnost organizace. Tím je zajištěno, že bezpečnostní hlediska jsou integrována již v raných fázích rozhodovacích procesů.

Byly rovněž vytvořeny a implementovány organizační i technické bezpečnostní politiky a zásady pro bezpečné chování uživatelů, které jasně definují pravidla pro nakládání s informacemi, používání informačních systémů a reakci na bezpečnostní incidenty. Na podporu povědomí o bezpečnosti byla v intranetu organizace zřízena a kompletně naplněna sekce věnovaná kybernetické bezpečnosti a bezpečnému využívání umělé inteligence, která zaměstnancům poskytuje aktuální informace, metodické pokyny i praktická doporučení.

Důležitou součástí posilování bezpečnostní kultury je vzdělávání. Členové výboru kybernetické bezpečnosti absolvovali specializované školení „Šéfují kyber“ organizované NÚKIB, zaměřené na roli managementu při řízení kybernetických rizik. Proškolení všech zaměstnanců organizace je plánováno na následující období, s cílem dále zvýšit jejich schopnost rozpoznat a adekvátně řešit bezpečnostní hrozby.

Z hlediska aktuálních trendů byly nejčastějšími typy zaznamenaných útoků phishing a spearphishing, tedy cílené kampaně zaměřené na získání přístupových údajů či citlivých informací. Tato skutečnost potvrzuje nutnost kombinace technických opatření s průběžným vzděláváním uživatelů a důsledným uplatňováním bezpečnostních pravidel.

Realizovaná opatření představují významný krok k systematickému a dlouhodobému posilování kybernetické odolnosti organizace a vytvářejí pevný základ pro další rozvoj bezpečnostního řízení v souladu s národními i evropskými požadavky.



5

**Účetní a administrativní  
sekce**

# Rozvaha v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2025

V tisících Kč

| Označ.      | Aktiva                                  | Bežné účetní období<br>Brutto | Bežné účetní období<br>Korekce | Bežné účetní období<br>Netto | Minulé období<br>Netto |
|-------------|-----------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------|
|             | <b>Aktiva celkem</b>                    | <b>417 064</b>                | <b>-1 334</b>                  | <b>415 730</b>               | <b>121 997</b>         |
| B.          | Stálá aktiva                            | 2 261                         | -1 334                         | 927                          | 1 458                  |
| B.II.       | Dlouhodobý hmotný majetek               | 2 194                         | -1 334                         | 860                          | 1 458                  |
| B.II.2.     | Hmotné movité věci a jejich soubory     | 743                           | -180                           | 563                          | 436                    |
| B.II.4.     | Ostatní dlouhodobý hmotný majetek       | 1 451                         | -1 154                         | 297                          | 1 022                  |
| B.II.4.3.   | Jiný dlouhodobý hmotný majetek          | 1 451                         | -1 154                         | 297                          | 1 022                  |
| B.III.      | Dlouhodobý finanční majetek             | 67                            |                                | 67                           |                        |
| B.III.1.    | Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba | 67                            |                                | 67                           |                        |
| C.          | Oběžná aktiva                           | 413 492                       |                                | 413 492                      | 118 987                |
| C.I.        | Zásoby                                  | 161 489                       |                                | 161 489                      | 12 157                 |
| C.I.1.      | Materiál                                | 366                           |                                | 366                          |                        |
| C.I.2.      | Nedokončená výroba a polotovary         | 55 298                        |                                | 55 298                       | 12 157                 |
| C.I.3.      | Výrobky a zboží                         | 105 825                       |                                | 105 825                      |                        |
| C.I.3.2.    | Zboží                                   | 105 825                       |                                | 105 825                      |                        |
| C.II.       | Pohledávky                              | 2 749                         |                                | 2 749                        | 3 222                  |
| C.II.1.     | Dlouhodobé pohledávky                   | 1 418                         |                                | 1 418                        | 1 405                  |
| C.II.1.5.   | Pohledávky - ostatní                    | 1 418                         |                                | 1 418                        | 1 405                  |
| C.II.1.5.4. | Jiné pohledávky                         | 1 418                         |                                | 1 418                        | 1 405                  |
| C.II.2.     | Krátkodobé pohledávky                   | 1 331                         |                                | 1 331                        | 1 817                  |
| C.II.2.1.   | Pohledávky z obchodních vztahů          | 2                             |                                | 2                            | 2                      |
| C.II.2.4.   | Pohledávky – ostatní                    | 1 329                         |                                | 1 329                        | 1 815                  |
| C.II.2.4.3. | Stát – daňové pohledávky                | 1 296                         |                                | 1 296                        | 1 814                  |
| C.II.2.4.6. | Jiné pohledávky                         | 33                            |                                | 33                           | 1                      |
| C.III.      | Krátkodobý finanční majetek             | 203 483                       |                                | 203 483                      | 50 012                 |
| C.III.2.    | Ostatní krátkodobý finanční majetek     | 203 483                       |                                | 203 483                      | 50 012                 |
| C.IV.       | Peněžní prostředky                      | 45 771                        |                                | 45 771                       | 53 596                 |
| C.IV.2.     | Peněžní prostředky na účtech            | 45 771                        |                                | 45 771                       | 53 596                 |
| D.          | Časové rozlišení aktiv                  | 1 311                         |                                | 1 311                        | 1 552                  |
| D.1.        | Náklady příštích období                 | 1 311                         |                                | 1 311                        | 1 552                  |

# Rozvaha v plném rozsahu ke dni 31. 12. 2025

V tisících Kč

| Označ.    | Pasiva                                                     | Bežné účetní období<br>Netto | Minulé období<br>Netto |
|-----------|------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------|
|           | <b>Pasiva celkem</b>                                       | <b>415 730</b>               | <b>121 997</b>         |
| A.        | Vlastní kapitál                                            | 381 114                      | 105 068                |
| A.I.      | Základní kapitál                                           | 390 000                      | 150 000                |
| A.I.1.    | Základní kapitál                                           | 390 000                      | 150 000                |
| A.II.     | Ážio a kapitálové fondy                                    | 106 191                      |                        |
| A.II.2.   | Kapitálové fondy                                           | 106 191                      |                        |
| A.II.2.2  | Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)      | 106 191                      |                        |
| A.IV.     | Výsledek hospodaření minulých let (+/-)                    | -44 932                      |                        |
| A.IV.1.   | Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-) | -36 208                      |                        |
| A.IV.2    | Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)               | -8 724                       |                        |
| A.V.      | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)         | -70 145                      | -44 932                |
| B. + C.   | Cizí zdroje                                                | 34 616                       | 16 929                 |
| B.        | Rezervy                                                    | 14 720                       | 8 295                  |
| B.4.      | Ostatní rezervy                                            | 14 720                       | 8 295                  |
| C.        | Závazky                                                    | 19 896                       | 8 634                  |
| C.II.     | Krátkodobé závazky                                         | 19 896                       | 8 634                  |
| C.II.4.   | Závazky z obchodních vztahů                                | 14 457                       | 5 587                  |
| C.II.8.   | Závazky ostatní                                            | 5 439                        | 3 047                  |
| C.II.8.1. | Závazky ke společníkům                                     | 412                          |                        |
| C.II.8.3. | Závazky k zaměstnancům                                     | 2 374                        | 1 779                  |
| C.II.8.4. | Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění  | 1 197                        | 994                    |
| C.II.8.5. | Stát – daňové závazky a dotace                             | 380                          | 267                    |
| C.II.8.6. | Dohadné účty pasivní                                       | 1 076                        | 7                      |

# Výkaz zisku a ztráty v plném rozsahu k 31. 12. 2025

V tisících Kč

| Označ. |                                                                        | Skutečnost v účetním období sledovaném | Skutečnost v účetním období minulém |
|--------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|
| I.     | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                       | 722                                    | 14                                  |
| A.     | Výkonová spotřeba                                                      | 58 518                                 | 24 313                              |
| A.2.   | Spotřeba materiálu a energie                                           | 1 197                                  | 1 599                               |
| A.3.   | Služby                                                                 | 57 321                                 | 22 714                              |
| B.     | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)                               | -43 141                                | -12 157                             |
| D.     | Osobní náklady                                                         | 51 269                                 | 23 686                              |
| D.1.   | Mzdové náklady                                                         | 38 379                                 | 17 405                              |
| D.2.   | Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady | 12 890                                 | 6 281                               |
| D.2.1. | Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                  | 12 145                                 | 5 882                               |
| D.2.2. | Ostatní náklady                                                        | 745                                    | 399                                 |
| E.     | Úprava hodnot v provozní oblasti                                       | 857                                    | 477                                 |
| E.1.   | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku               | 857                                    | 477                                 |
| E.1.1. | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé      | 857                                    | 477                                 |
| III.   | Ostatní provozní výnosy                                                | 360                                    |                                     |
| III.3. | Jiné provozní výnosy                                                   | 360                                    |                                     |
| F.     | Ostatní provozní náklady                                               | 7 306                                  | 8 610                               |
| F.3.   | Daně a poplatky                                                        | 39                                     | 34                                  |
| F.4.   | Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období         | 6 425                                  | 8 295                               |
| F.5.   | Jiné provozní náklady                                                  | 842                                    | 281                                 |
| *      | *Provozní výsledek hospodaření (+/-)                                   | -73 727                                | -44 915                             |
| IV.    | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly                      | 33                                     |                                     |
| IV.1.  | Výnosy z podílů – ovládaná nebo ovládající osoba                       | 33                                     |                                     |
| G.     | Náklady vynaložené na prodané podíly                                   | 33                                     |                                     |
| VI.    | Výnosové úroky a podobné výnosy                                        | 22                                     | 12                                  |
| VI.2.  | Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy                                | 22                                     | 12                                  |
| VII.   | Ostatní finanční výnosy                                                | 3 605                                  |                                     |
| K.     | Ostatní finanční náklady                                               | 45                                     | 29                                  |
| *      | Finanční výsledek hospodaření (+/-)                                    | 3 582                                  | -17                                 |
| **     | Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)                               | -70 145                                | -44 932                             |
| **     | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                                  | -70 145                                | -44 932                             |
| ***    | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)                            | -70 145                                | -44 932                             |
| *      | Čistý obrat za účetní období                                           | 722                                    | 14                                  |

# Příloha účetní závěrky za rok 2025

## 1. OBECNÉ ÚDAJE

### 1.1. Založení a charakteristika společnosti

|                                         |                                                |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------|
| Název účetní jednotky (obchodní jméno): | Státní investiční a rozvojová společnost, a.s. |
| Právní forma:                           | akciová společnost                             |
| Sídlo účetní jednotky:                  |                                                |
| Ulice:                                  | Na Poříčí 1046/24                              |
| PSČ a obec:                             | 110 00, Praha 1                                |
| IČ:                                     | 213 33 858                                     |
| Datum zápisu do OR, datum vzniku:       | 6. března 2024                                 |
| Spisová značka:                         | B 28761                                        |

Předmět podnikání společnosti (seznam hlavních činností):

- nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- příprava a vypracování technických návrhů, grafické a kresličské práce
- projektování pozemkových úprav

Základní kapitál: 390 000 000 Kč  
Splaceno: 100 %

## 2. ÚČETNÍ METODY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění, od kterých se použité metody účetní jednotky neodchylují.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu o oceňování majetku historickými cenami (není-li dále uvedeno jinak), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k rozvahovému dni 31.12.2025 za kalendářní rok 2025.

Finanční údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč), není-li dále uvedeno jinak.

### 2.1. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek

Dlouhodobým majetkem se rozumí pozemky, stavby bez ohledu na jejich pořizovací cenu; samostatné movité věci, popř. soubory movitých věcí se samostatným technickoekonomickým určením, jejichž ocenění je vyšší 80 tis. Kč v jednotlivém případě a doba použitelnosti je delší než jeden rok.

Nakoupený dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a případné opravné položky.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za zdaňovací období částku 80 tis. Kč, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Hmotný majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok oceněný při pořízení cenou nižší než 80 tis. Kč a vyšší než 30 tis. Kč je kvalifikován jako drobný hmotný a nehmotný majetek. Tento majetek je účtován do rozvahy na účet drobného majetku.

Hmotný majetek s dobou použitelnosti delší než jeden rok oceněný při pořízení cenou nižší než 30 tis. Kč je kvalifikován jako drobný hmotný a nehmotný majetek. Tento majetek je účtován do spotřeby a veden v operativní podrozvahové evidenci.

Inventarizace dlouhodobého majetku probíhá v souladu s vnitropodnikovou směrnicí o inventarizaci jedenkrát ročně.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je účetně odpisována po dobu odhadované životnosti majetku.

### 2.2. Daňové odpisy dlouhodobého majetku

Pro účely výpočtu daňových odpisů je použita metoda lineárních odpisů.

### 2.3. Způsob tvorby opravných položek

Na základě inventarizace se vytvářejí opravné položky k poškozenému/nepoužívanému dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku, jehož ocenění v účetnictví přechodně neodpovídá jeho reálnému stavu.

Tvorbu opravné položky u dlouhodobého majetku stanoví vnitropodniková směrnice. Při účtování o opravných položkách jsou respektovány postupy účtování, kde jsou příslušné účty jednoznačně vymezeny.

V případech trvalého znehodnocení se tento majetek odepíše s ohledem na platné účetní i daňové postupy.

## 2.4. Finanční majetek

Finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby více než jeden rok se vykazuje jako dlouhodobý; finanční majetek s dobou splatnosti nebo se záměrem držby do jednoho roku jako krátkodobý.

### Ocenění finančního majetku při pořízení

Podíly, cenné papíry a deriváty jsou při pořízení oceněny pořizovací cenou, včetně ážia a nákladů s pořízením souvisejících.

### Ocenění finančního majetku ke konci rozvahového dne

Cenné papíry určené k obchodování, ostatní realizovatelné cenné papíry a deriváty se oceňují reálnou hodnotou. Není-li objektivně možné stanovit reálnou hodnotu, ocení se cenné papíry pořizovací cenou, sníženou o opravné položky.

Cenné papíry s pevným výnosem držené do splatnosti se oceňují pořizovací cenou zvýšenou nebo sníženou o úrokový výnos nebo náklad.

Majetkové podíly představující účast s rozhodujícím nebo podstatným vlivem se oceňují ekvivalencí (podílem na vlastním kapitálu vlastněné společnosti).

Majetkové podíly se oceňují pořizovací cenou sníženou o opravné položky.

## 2.5. Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady, zejména celní poplatky, dopravné a skladovací poplatky, provize, pojistné a skonto.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují skutečnými vlastními náklady, které zahrnují přímé náklady vynaložené na výrobu nebo jinou činnost, popřípadě i část nepřímých nákladů, která se vztahuje k výrobě nebo k jiné činnosti. Tímto způsobem se oceňuje i nedokončená výroba. Ocenění je stanoveno na úrovni přímých nákladů, tj. přímý materiál, přímé mzdy a ostatní přímé náklady.

Podíl přímých mzdových nákladů zahrnutých do ocenění nedokončené výroby byl stanoven na základě evidence docházky zaměstnanců a skutečně vykonané práce na jednotlivých projektech v lednu 2026. Zjištěný podíl odpracovaného času souvisejícího s projekty vykazovanými jako nedokončená výroba byl použit jako alokační

klíč pro zahrnutí příslušné části mzdových nákladů do ocenění nedokončené výroby. Tento alokační klíč byl vzhledem k neměnnému charakteru činností, stabilnímu složení realizačního týmu a dlouhodobě konzistentnímu způsobu realizace projektů aplikován rovněž při ocenění nedokončené výroby za účetní období let 2024 a 2025. Leden 2026 byl zvolen jako reprezentativní období, neboť struktura vykonávaných činností, organizace práce i personální obsazení nevykazovaly v čase významné odchylky.

Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy snížení ocenění zásob v účetnictví není trvalého charakteru, např. na základě věkové analýzy zásob, dále (je-li relevantní) na základě analýzy prodejních cen apod.

Opravné položky k pomalu obrátkovým zásobám zboží jsou tvořeny dle následujících pravidel:

- 100 % OP k zásobám s nulovým výdejem do spotřeby během posledních 12 měsíců;
- 50 % OP k zásobám, jejichž ocenění v účetnictví přesahuje spotřebu za posledních 12 měsíců;
- 50 % OP k zásobám, u nichž je jistota významného snížení spotřeby během následujících 12 měsíců;
- v případě, že spotřeba nebude žádná, účtuje se 100% OP.

## 2.6. Pohledávky

Pohledávky jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou, následně sníženou o opravné položky. Pohledávky nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám.

### Způsob tvorby opravných položek

Účetní opravné položky jsou tvořeny dle vnitropodnikové směrnice na základě inventarizace v návaznosti na věkovou strukturu pohledávek, míry rizika a předpokládané návratnosti.

Účetní opravná položka k pohledávkám je tvořena na základě analýzy doby splatnosti pohledávek:

- pohledávka po splatnosti 120 až 365 dnů - tvořena 50 % opravná položka;
- pohledávka po splatnosti více jak 365 dnů - tvořena 100 % opravná položka dle individuální analýzy jednotlivých pohledávek z hlediska stavu soudního řízení, ekonomického stavu dlužníka nebo právního stanoviska advokátní kanceláře.

V souladu se zákonem o rezervách tvoří společnost zákonné opravné položky.

## 2.7. Zálohy

Společnost pro účely statutárních výkazů vykazuje poskytnuté a přijaté zálohy v návaznosti na interpretaci Národní účetní rady následujícím způsobem:

- Jako dlouhodobé či krátkodobé poskytnuté zálohy v rámci pohledávek a závazků jsou uvedeny výhradně zálohy, které budou v budoucnu pravděpodobně vypořádány peněžně.
- Zálohy na náklady či výnosy, které se týkají běžného období, jsou zpravidla kompenzovány s vytvořenou aktivní či pasivní dohadnou položkou.
- Zálohy na náklady či výnosy, které se týkají budoucího období, jsou zpravidla vykázány jako náklady či výnosy příštích období.

## 2.8. Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě.

Dlouhodobými závazky jsou závazky s dobou splatnosti vyšší než 1 rok.

Závazky se splatností do 1 roku představují krátkodobé závazky.

## 2.9. Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobý úvěr se považuje i část dlouhodobých úvěrů, která je splatná do jednoho roku od data, ke kterému je sestavena účetní závěrka.

## 2.10. Rezervy

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

Společnost pro účely statutárních výkazů vykazuje rezervu na daň z příjmů v návaznosti na interpretaci Národní účetní rady v kompenzované výši, tedy v hodnotě kalkulované daně z příjmů právnických osob snížené o již zaplacené zálohy na tuto daň.

## 2.11. Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace v cizích měnách prováděné během roku jsou účtovány kurzem České národní banky platným ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou cizoměnová aktiva a pasiva přepočtena kurzem České národní banky platným k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

Kurzové zisky a ztráty se účtují do výnosů, resp. nákladů běžného roku.

## 2.12. Finanční leasing

Splátky finančního leasingu jsou účtovány do nákladů. Navýšená první splátka finančního leasingu je časově rozlišena a rozpouštěna po dobu pronájmu do nákladů.

## 2.13. Odložená daň

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou.

Výsledkem těchto přechodných rozdílů je odložená daňová pohledávka, o které společnost s ohledem na zásadu opatrnosti neúčtuje.

## 2.14. Výnosy

Výnosy se účtují v okamžiku poskytnutí služby, převodu práv ke zboží.

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě poskytnutého plnění nebo plnění, které bude poskytnuto, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

## 2.15. Použití dohadných položek

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisejí. Hlediskem pro účtování dohadných položek je skutečnost, že je znám jejich titul (věcné vymezení) a období, kterého se týkají.

Účty dohadných položek podléhají dokladové inventarizaci, při níž se posuzuje jejich výše a odůvodněnost.

## 2.16. Změny účetních metod oproti předcházejícímu účetnímu období

Společnost za účetní období nezměnila účetní metody.

## 2.17. Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl sestaven nepřímou metodou. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti, u kterého se nepředpokládají významné změny hodnoty v čase.

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností jsou uvedeny v přehledu o peněžních tocích nekompenzovaně.

### 3. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

#### 3.1. Dlouhodobé pohledávky

Položka dlouhodobé pohledávky obsahuje pohledávky, které v okamžiku, ke kterému je účetní závěrka sestavena, mají dobu splatnosti delší než jeden rok.

| Dlouhodobé pohledávky (v tis. Kč) | 31. 12. 2025 | 31. 12. 2024 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Pohledávky z obchodních vztahů    | 0            | 0            |
| Jiné pohledávky (půjčky)          | 0            | 0            |
| Poskytnuté zálohy (kauce)         | 1 418        | 1 405        |
| <b>Konečný zůstatek</b>           | <b>1 418</b> | <b>1 405</b> |

Dlouhodobé pohledávky představují kauci k nájmu kanceláří.

Opravná položka k dlouhodobým pohledávkám nebyla tvořena.

Pohledávky s dobou splatnosti k rozvahovému dni delší než 5 let: 0 Kč.

Hodnota pohledávek, které jsou zajištěné: 0 Kč

Hodnota pohledávek, které slouží jako ručení pro závazky společnosti: 0 Kč

Pohledávky nejsou kryté zástavním právem nebo jinou formou zajištění

a žádná z nich nemá splatnost delší než 5 let.

#### 3.2. Zásoby

| Zásoby (v tis. Kč)      | 31. 12. 2025   | 31. 12. 2024  |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Materiál                | 366            | 0             |
| Nedokončená výroba      | 55 298         | 12 157        |
| Zboží                   | 105 825        | 0             |
| <b>Konečný zůstatek</b> | <b>161 489</b> | <b>12 157</b> |

Položka zásob obsahuje hodnotu nedokončené výroby oceněné na úrovni přímých nákladů, tedy na základně vnitropodnikové kalkulace přímý materiál, přímé mzdy a ostatní přímé náklady související s projekty společnosti, jejichž dokončení překračuje lhůtu 1 roku.

Položka materiálu obsahuje pořízené stavby, ropíky, které plánuje přetvořit (zbourat), aby související pozemky následně byly upraveny a prodány.

Položka zboží obsahuje nabyté nemovité věci – pozemky, které účetní jednotka bude upravovat a následně prodávat.

#### 3.3. Krátkodobý finanční majetek

Na položce krátkodobého finančního majetku společnost eviduje krátkodobé investice do investičních fondů v celkové hodnotě 203 483 tis. Kč.

#### 3.4. Vlastní kapitál

Rozhodnutím jediného akcionáře při výkonu valné hromady ze dne 10. 4. 2025

a 17. 10. 2025 došlo ke zvýšení základního kapitálu, a to úpisem nových akcií.

Celková výše základního kapitálu k 31. 12. 2025 tak činí společnosti 390 000 tis. Kč.

Dne 3. 12. 2025 poskytl jediný akcionář příplatek mimo základní kapitál ve výši 106 191 tis. Kč, a to na základě smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 3. 12. 2025.

V účetním období 2025 došlo k významné změně ve struktuře vlastního kapitálu z důvodu oprav nesprávností věcně příslušejících do předchozího účetního období. Tyto opravy v celkové hodnotě 9 076 tis. Kč byly v souladu s vyhláškou č. 500/2002 Sb. a Českými účetními standardy zaúčtovány na účet 426 – „Jiný výsledek hospodaření minulých let“ a v běžném období r. 2025 je tato částka vykázána na rozvahovém řádku A.IV.2. Jiný výsledek hospodaření minulých let.

Z důvodu dodržení zásady věrného a poctivého obrazu byly údaje minulého období přepočteny do stavu, v jakém by byly, kdyby k opravě nedošlo.

Dopad oprav minulého období do rozvahy a výkazu zisku a ztráty:

| Označ. řádku | Položka výkazu                               | Původní hodnota r. 2024 | Provedená oprava | Nově vykázaná hodnota minulého období (r. 2024) |
|--------------|----------------------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------------------------------|
| C.           | Oběžná aktiva                                | 122 259                 | -3 272           | 118 987                                         |
| C.1.2.       | Nedokončená výroba a polotovary              | 15 429                  | -3 272           | 12 157                                          |
| <b>A.</b>    | <b>Vlastní kapitál</b>                       | <b>113 792</b>          | <b>-8 724</b>    | <b>105 068</b>                                  |
| A.V.         | Výsledek hospodaření běžného účetního období | -36 208                 | -8 724           | -44 932                                         |
| B.4.         | Ostatní rezervy                              | 2 843                   | 5 452            | 8 295                                           |
| B.           | Změna stavu zásob vlastní činnosti           | -15 429                 | 3 272            | -12 157                                         |
| F.4.         | Rezervy v provozní oblasti                   | 2 843                   | 5 452            | 8 295                                           |
| **           | Výsledek hospodaření před zdaněním           | -36 208                 | -8 724           | -44 932                                         |
| ***          | Výsledek hospodaření za účetní období        | -36 208                 | -8 724           | -44 932                                         |

### 3.5. Dlouhodobé závazky

Položka dlouhodobé závazky obsahuje závazky, které v okamžiku, ke kterému je účetní závěrka sestavena, mají dobu splatnosti delší než jeden rok. Společnost neeviduje závazky se splatností delší než 5 let. Společnosti nejsou známy závazky, které by nebyly uvedeny v rozvaze. Společnost nemá k poslednímu dni účetního období žádné závazky kryté zástavním právem nebo jinou formou zajištění.

### 3.6. Zaměstnanci, vedení společnosti a statutární orgány

Průměrný počet zaměstnanců a členů vedení společnosti za rok 2025 činí 30 osob (r. 2024: 27 osob).

Plnění poskytovaná členům řídících, kontrolních či správních orgánů  
Společnost neposkytla jednatelům půjčky v peněžitě formě.

### 3.7. Ostatní významné provozní výnosy a náklady

Společnost neeviduje žádné významné provozní výnosy ani náklady.

### 3.8. Finanční významné výnosy a náklady

Společnost neeviduje žádné významné finanční výnosy ani náklady.

### 3.9. Závazky neuvedené v rozvaze

Společnost neeviduje takové závazky, jelikož si jich není vědoma.

### 3.10. Události, které nastaly mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky

Mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným událostem.

### 3.11. Ostatní významné skutečnosti

Společnost si není vědoma žádných významných skutečností s vlivem na její aktivity.

Sestaveno dne: 22. června 2026

Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. Zbyněk Pokorný  
předseda představenstva



Ing. Petr Křižan  
místopředseda představenstva



# Zpráva nezávislého auditora



Tel: +420 241 046 111  
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.  
V Parku 2316/12  
Praha 4  
148 00

### Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům společnosti Státní investiční a rozvojová společnost, a.s.

**Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti Státní investiční a rozvojová společnost, a.s., se sídlem Na Poříčí 1046/ 24, Nové Město, 110 00 Praha 1, identifikační číslo 213 33 858 (dále jen „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, výkazu zisku a ztráty za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025, v souladu s českými účetními předpisy.

**Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splníli jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

**Jiné skutečnosti**

Srovnatelné údaje k 31.12.2024 nejsou auditované, protože účetní závěrka za předchozí období nebyla auditovaná.

**Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

BDO Audit s.r.o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, DIČ CZ45314381, registrovaná u Městského soudu Praha, oddíl C, vložka 7279, auditorské oprávnění Komory auditorů ČR č. 018), je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným registrované ve Velké Británii a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.



Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

**Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Společnosti za účetní závěrku**

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá její dozorčí orgán.

**Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodu nebo chyby a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané



okolností, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z události nebo podmínky, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naši povinnosti je informovat statutární a dozorčí orgán Společnosti mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 22.6.2026

Auditorská společnost:

*BDO Audit s.r.o.*

BDO Audit s. r. o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:

*S-2*

Petr Slaviček

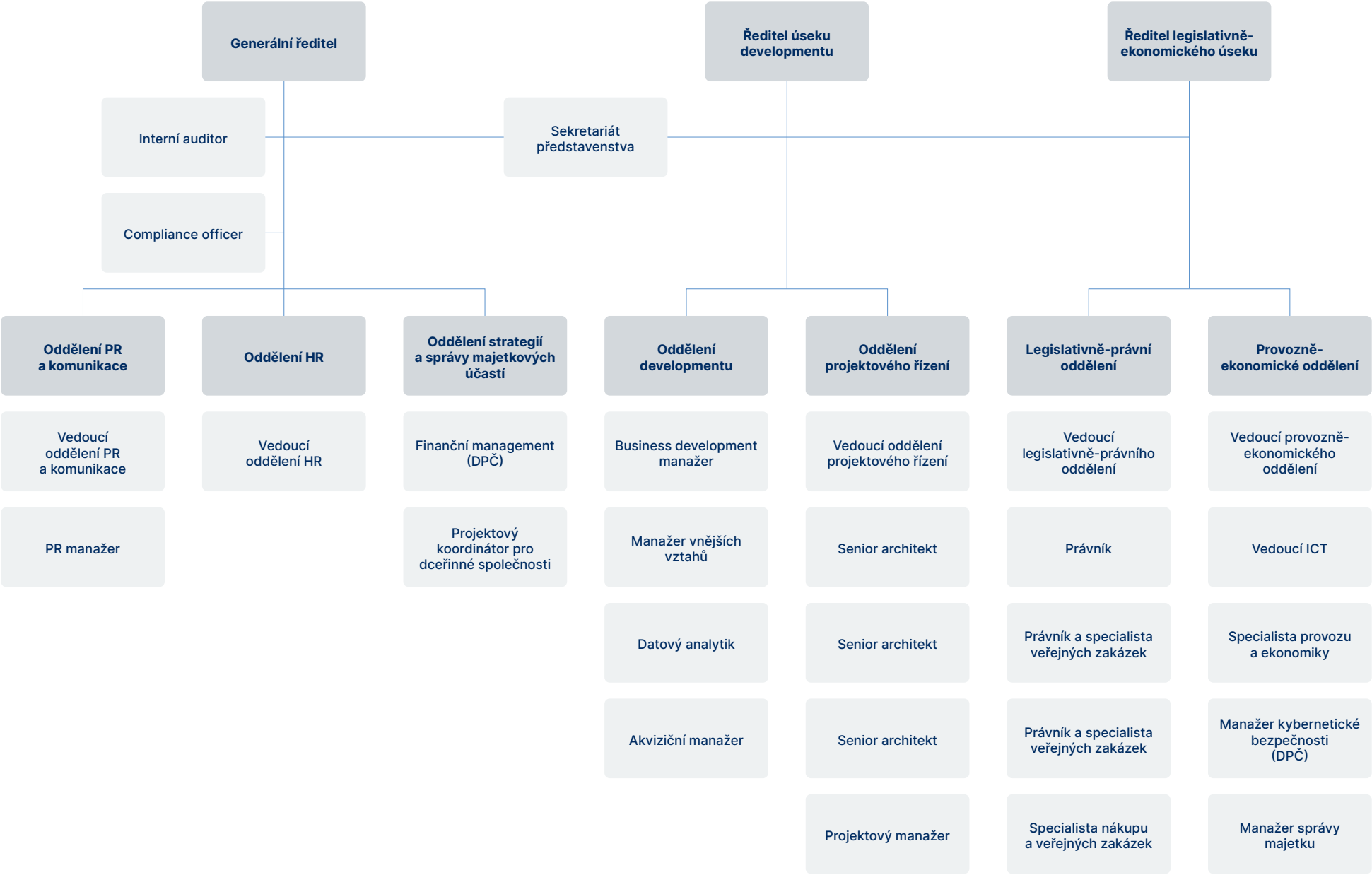
evidenční číslo 2076

2

3

SIRS Výroční zpráva 2025 | 36

Organizační struktura



# Zpráva o vztazích za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za rok 2025.

Zpráva o vztazích je sestavena statutárním orgánem ovládané osoby v souladu s ustanovením § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (dále jen „zákon o obchodních korporacích“), za uplynulé účetní období, tj. od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025. Ve zprávě jsou uvedeny všechny relevantní údaje, které jsou statutárnímu orgánu ovládané osoby známe a týkají se vztahů mezi níže uvedenými osobami.

Státní investiční a rozvojová společnost, a.s., IČO: 21333858 (dále též „**Společnost**“) byla založena státem Česká republika a podíl státu na vlastnických právech činí 100 %. Stát je tak jediným akcionářem a osobou ovládající (dále též „**ovládající osoba**“) a Společnost je osobou ovládanou. Akcionářská práva státu vykonává Ministerstvo průmyslu a obchodu (dále též „**MPO**“).

Společnost není kapitálově propojena s žádnou společností ovládanou stejnou ovládající osobou, a není společníkem těchto osob.

## Struktura vztahů dle § 82 odst. 2 písm. a) zákona o obchodních korporacích

Ovládající osoba (v souladu s § 74 zákona o obchodních korporacích)

Název: Česká republika – ministerstvo průmyslu a obchodu  
Sídlo: Na Františku 1039/32, Praha 1, 110 00  
IČO: 47609109

Vztah k ovládané osobě: Jediným akcionářem a ovládající osobou Společnosti, ve smyslu § 74 zákona o obchodních korporacích je stát Česká republika. Výkon akcionářských práv České republiky vykonává z pověření státu MPO.

Ovládaná osoba (v souladu s § 74 zákona o obchodních korporacích)

Název: Státní investiční a rozvojová společnost, a.s.  
Sídlo: Na Poříčí 1046/24, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 21333858

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou (v souladu s § 82 zákona o obchodních korporacích)

Název: ČEPS, a.s.  
Sídlo: Elektrárenská 774/2, Praha 10, 101 52  
IČO: 25702556

Vztah k ovládané osobě: Osoba ovládaná stejnou ovládající osobou bez vzájemných smluvních vztahů. Ve společnosti ČEPS, a.s., vykonávalo MPO na základě pověření státu v období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 hlasovací práva ve výši alespoň 40 % všech hlasů.

Název: Explosia, a.s.  
Sídlo: Semtín 107, Pardubice, 530 02  
IČO: 25291581

Vztah k ovládané osobě: Osoba ovládaná stejnou ovládající osobou bez vzájemných smluvních vztahů. Ve společnosti Explosia, a.s., vykonávalo MPO na základě pověření státu v období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 hlasovací práva ve výši alespoň 40 % všech hlasů.

Název: OTE, a.s.  
Sídlo: Sokolovská 192/79, Praha 8 – Karlín, 186 00  
IČO: 26463318

Vztah k ovládané osobě: Osoba ovládaná stejnou ovládající osobou bez vzájemných smluvních vztahů. Ve společnosti OTE, a.s., vykonávalo MPO na základě pověření státu v období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 hlasovací práva ve výši alespoň 40 % všech hlasů.

Název: SPP Cheb, s.r.o.  
Sídlo: Na Poříčí 1046/24, Nové Město, 110 00 Praha 1  
IČO: 23331844

Vztah k ovládané osobě: Osoba je dceřinou společností ovládané osoby a jsou společně v přiznaném koncernovém vztahu. Ovládaná osoba (dále též „SIRS, a.s.“) byla do 18. 12. 2025 jediným společníkem a od 19. 12. 2025 je společníkem vykonávající hlasovací práva ve výši 67 % všech hlasů.

**Úloha ovládané osoby dle § 82 odst. 2 písm. b) zákona o obchodních korporacích**

Ovládaná osoba má od svého vzniku dne 6. 3. 2024 jediného akcionáře, kterým je stát, tj. Česká republika. Práva akcionáře v ovládané osobě jménem státu vykonává vládou písemně pověřený zaměstnanec MPO.

Ovládaná osoba v rámci svého předmětu podnikání vyhledává, prověřuje připravuje pozemky pro strategické investory v průmyslových odvětvích.

Ovládaná osoba v roce 2025 ovládala společnost SPP Cheb, s.r.o. Obě společnosti jsou v přiznaném koncernovém vztahu.

**Způsob a prostředky ovládání dle § 82 odst. 2 písm. c) zákona o obchodních korporacích**

MPO vykonávalo akcionářská práva prostřednictvím rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady Společnosti. K ovládání tak dochází prostřednictvím rozhodování jediného akcionáře v působnosti valné hromady ovládané osoby. Zčásti umožňuje ovládání i možnost změny stanov ovládané osoby. Ve výslovně uvedených právních jednáních, je představenstvu uložena povinnost zajistit si vyjádření dozorčí rady, souhlas jediného akcionáře a projednání a rozhodnutí vlády.

Dozorčí rada ovládané osoby je tvořena třemi členy. Podle stanov ovládané osoby všechny členy volí valná hromada ovládané osoby. Ovládající osoba ovládá Společnost tím, že volí všechny členy dozorčí rady a prostřednictvím dozorčí rady Společnosti kontroluje složení představenstva ovládané osoby, tj. SIRS, a.s.

**Přehled jednání dle § 82 odst. 2 písm. d) zákona o obchodních korporacích**

V předchozím účetním období do 31. 12. 2025 nebyla kromě uzavření smluv uvedených níže učiněna žádná další jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob.

**Přehled smluvních vztahů platných pro účetní období roku 2025 mezi osobou ovládanou a osobou ovládající nebo mezi osobou ovládanou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou dle § 82 odst. 2 písm. e) zákona o obchodních korporacích:**

Mezi Společností jako osobou ovládanou, ovládajícími osobami a osobami jimi ovládanými existovali v období roku 2025, případně v jeho části, platné nebo účinné následující smlouvy:

| Smluvní protistrana Společnosti                                                                                                             | Smlouvy                                                                                   | Datum uzavření |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Ministerstvo průmyslu a obchodu, Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest, příspěvková organizace, Český bateriový klastr z.s. | Memorandum o spolupráci a podpoře vytvářející rámec budoucí spolupráce                    | 24. 1. 2025    |
| Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest, příspěvková organizace, Město Cheb a Karlovarský kraj                                | Memorandum o spolupráci                                                                   | 6. 5. 2024     |
| Ministerstvo průmyslu a obchodu                                                                                                             | Smlouva o správě majetku                                                                  | 6. 5. 2024     |
| Ministerstvo průmyslu a obchodu                                                                                                             | Smlouva o úpisu akcie                                                                     | 19. 3. 2025    |
| Česká agentura na podporu obchodu                                                                                                           | Objednávka na pronájem výstavní plochy na Mezinárodním strojírenském veletrhu v Brně 2025 | 17. 9. 2025    |
| Agentura pro podporu podnikání a investic CzechInvest                                                                                       | Dohoda o úhradě nákladů spojených s účastí na akci                                        | 26. 3. 2025    |
| Ministerstvo průmyslu a obchodu                                                                                                             | Smlouva o úpisu akcie                                                                     | 20. 10. 2025   |
| Ministerstvo průmyslu a obchodu                                                                                                             | Základní smlouva o poskytování služeb                                                     | 10. 12. 2025   |

Výše uvedené smlouvy neposkytují Společnosti žádné zvláštní výhody, nevýhody či rizika ve smyslu ustanovení § 82 odst. 4 zákona o obchodních korporacích, a byly uzavřeny ze obvyklých obchodních podmínek. Ze vztahů mezi Společností a ovládající osobou plynou pro Společnost výhody zejména v oblasti efektivnější komunikace a spolupráce s MPO v procesu legislativních úprav, naplňování hospodářské strategie státu, zajišťování základního kapitálu Společnosti, jako i v účasti Společnosti na realizaci ekonomické diplomacie České republiky.

Stát, jako ovládající osoba, neučinil žádná opatření, která by Společnosti způsobila újmu, a Společnost nepřijala ani neuskutečnila žádná jiná opatření z vlastní vůle ani v zájmu dalších propojených osob, než je uvedeno výše.

V Praze dne 31. 3. 2026

Ing. Zbyněk Pokorný  
předseda představenstva



Ing. Petr Křížan  
místopředseda představenstva



# Poskytování informací dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím a Zpráva společnosti Státní investiční a rozvojová společnost, a.s. o činnosti v oblasti poskytování informací za rok 2025

Státní investiční a rozvojová společnost, a.s. (dále jen „SIRS“) při své činnosti komunikuje s veřejností, obchodními partnery, zástupci samosprávy, zástupci státní správy a dalšími subjekty vždy maximálně transparentně. Principy otevřenosti, srozumitelnosti a nediskriminačního přístupu uplatňuje plně také v oblasti poskytování informací o svojí činnosti a při poskytování dalších informací.

SIRS dále v oblasti komunikace a poskytování informací ctí zásady ochrany důvěrných a citlivých informací s kterými pracuje. Tímto přístupem chrání své obchodní zájmy, ale také zájmy svých partnerů a spolupracujících subjektů.

Aplikaci výše uvedených principů zohledňuje SIRS zejména tím, že informace o činnostech, které mají veřejnoprávní dopady automaticky zveřejňuje nejen na svých internetových stránkách a profilech na sociálních sítích, ale také na speciálních portálech k jednotlivým projektům. Příkladem jsou v tomto směru webová prezentace k jednotlivým projektům SPP Lutyně, SPP Cheb a SPP Lazy. Rozsah zde zveřejněných informací plně pokrývá všechny relevantní informace k danému projektu, které jsou důležité pro odbornou i laickou veřejnost. Informace jsou zde podávány ve srozumitelné formě a v aktuální podobě. Dalším příkladem transparentnosti a otevřenosti jsou také časté schůzky, besedy, diskusní panely a další akce, kdy SIRS prezentuje výstupy své činnosti a své záměry veřejnosti a zástupcům samosprávy a veřejné správy.

Vyvážený přístup otevřenosti a ochrany informací aplikuje SIRS také v oblasti poskytování informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím (dále jen „Zákon“). V této souvislosti je třeba uvést, že SIRS, přestože jde primárně o subjekt soukromého práva, je povinným subjektem při poskytování informací podle Zákona. Současně však platí, že SIRS není povinen poskytovat informace o činnostech, které jsou uskutečňovány v běžném obchodním styku v rozsahu předmětu podnikání společnosti SIRS, nebo mají obchodní nebo průmyslovou povahu a poskytnutí informace by SIRS znevýhodnilo na relevantním trhu.

S ohledem na výše uvedené postavení SIRS ve vztahu k plnění povinností podle Zákona uvádíme povinné informace ve struktuře předepsané zejména § 18 Zákona:

- Informace uvedené v této zprávě se týkají období roku 2025.
- Pro podání žádosti o informace podle Zákona nejsou ze strany SIRS stanoveny

žádné vzorové formuláře SIRS vždy posuzuje každou obdrženou žádost podle jejího skutečného obsahu. Pokud žádost splňuje náležitosti stanovené Zákonem, tak je s ní nakládáno jako s žádostí o informace podle zákona.

- V daném období SIRS obdržel celkem 2 žádosti o informace a dále řešil jednu žádost o informace, která byla podána na konci roku 2024 a z důvodu podání odvolání k nadřízenému orgánu, kterým je Úřad pro ochranu osobních údajů, o ní nebylo pravomocně rozhodnuto. Do konce roku 2025 bylo rozhodnuto pravomocně o všech 3 výše uvedených žádostech.
- Žádost podaná na konci roku 2024 se týkala projektu SPP Cheb. Žadateli bylo podání informace odmítnuto rozhodnutím s odkazem na zákonné důvody. Žadatel proti tomuto rozhodnutí podal „odvolání“ k shora uvedenému úřadu. Vzhledem k tomu, že „odvolání“ nebylo učiněno řádným postupem podle § 37 správního řádu, když žadatel zaslal text odvolání prostřednictvím elektronické pošty bez toho, aniž by bylo opatřeno uznávaným elektronickým podpisem, Úřad pro ochranu hospodářské soutěže řízení o odvolání nemohl zahájit a nemohl se jím ani zabývat. V platnosti tak zůstalo rozhodnutí SIRS o neposkytnutí informací, které nabylo právní moci.
- Další dvě žádosti o informace řešené v roce 2025 byly vyřízeny v zákonné lhůtě v roce 2025. Jedna žádost se týkala projektu SPP Cheb, a to konkrétně poskytnutí Analýzy moderních průmyslových projektů z oblasti automotive v mezinárodním kontextu. Tato informace byla žadateli v zákonné lhůtě poskytnuta. Druhá žádost se týkala informací vztahujících se k poskytnutí informací a dokumentů z jednání, které SIRS vede s veřejnými institucemi a privátními obchodními partnery. Informace byly žadateli v tomto případě poskytnuty částečně. V části došlo k odmítnutí poskytnutí informací na základě zákonných důvodů. Šlo zejména o odmítnutí z důvodu odkazu na to, že jde o informace, které byly vytvořeny bez použití veřejných prostředků a současně nebyl udělen souhlas s jejich poskytnutím.
- V roce 2025 nebylo podáno žádné odvolání proti rozhodnutí SIRS.
- V roce 2025 neposkytl SIRS žádné licence.
- V roce 2025 nebyla proti postupu SIRS podána žádná stížnost podle § 16a Zákona.

V Praze dne 31. 3. 2026

Ing. Zbyněk Pokorný  
předseda představenstva

Ing. Petr Křížan  
místopředseda představenstva

## Odpovědnost za výroční zprávu

Představenstvo SIRS prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené ve výroční zprávě za rok 2025 odpovídají skutečnosti, výroční zpráva podává ucelený, vyvážený a komplexní obraz o vývoji výkonnosti, činnosti a hospodářském postavení SIRS za uplynulé účetní období a nebyly v ní vynechány žádné významné skutečnosti, které by mohly ovlivnit správné posouzení SIRS.

V Praze dne 22. června 2026

**Ing. Zbyněk Pokorný**  
předseda představenstva



**Ing. Petr Křižan**  
místopředseda představenstva





[sirsdevelopment.cz](https://sirsdevelopment.cz)