



# investiční TEASER 2021

30. 6. 2021

Umíme zhodnotit Váš kapitál

## O nás

Nemovitostní fondy ZDR Investments se zaměřují na investování do komerčních nemovitostí, s jejichž akvizicemi, výstavbou, pronájmem a správou mají jejich zakladatelé dlouholeté zkušenosti. Naše fondy mají licence České národní banky a investují do prémiových nemovitostí v České republice, na Slovensku, v Rakousku a Německu.

Fond ZDR Investments SICAV a.s. je fond kvalifikovaných investorů a investuje zejména do retailových nemovitostí diskontního typu.

Fond ZDR Investments Public SICAV a.s. byl založen v říjnu 2019 a navazuje na zkušenosti fondu FKI, ale umožňuje investice pro širokou veřejnost.

Zaměřuje se na investice do retailových a administrativních nemovitostí, a také do objektů pro logistiku a výrobu.

### Krizi odolná investiční strategie

Trh komerčních nemovitostí prochází v souvislosti s epidemií koronaviru zásadní prověrkou. Investiční strategii se záměrem budovat rozsáhlé portfolio retailových nemovitostí diskontního typu jsme si definovali při založení skupiny ZDR Investments v roce 2017 a naše výsledky potvrzují, že je krizi odolná.

Situace kolem koronavirové epidemie ukázala značné rozdíly ve stabilitě jednotlivých typů komerčních nemovitostí. Vítězi jsou regionální retail parky a logistické areály. Projevil se také významný rozdíl mezi retail parky a vícepatrovými obchodními centry, takzvanými mally. Retailové parky nemají společnou zastřešenou část, obchody sdílejí jen venkovní parkoviště. Každá prodejna má vlastní venkovní vchod. Většinou mají tyto

nákupní parky diskontní charakter a jsou zaměřené na cenově dostupnější zboží. Řada z nich nebyla díky specifické skladbě nájemců typu potravin, drogerie, lékáren nebo chovatelských potřeb zasažená nucenými uzavírkami jako obchodní centra.

### Pohled zpět na rok 2020

V průběhu roku 2020 jsme do našich fondů koupili jedenáct nemovitostí a hodnota portfolia tak meziročně narostla z 2,2 miliard o +124 % na 4,9 miliard korun. Vstoupili jsme na rakouský trh, kde jsme zakoupili tři prémiové nemovitosti – zavedený retail park ve Wolfsbergu v Korutanech, nově vybudovaný retail park VORUM Voitsberg ve Štýrsku a unikátní nemovitost v Salcburku - skladový areál, který slouží jako depozitář rakouského muzea moderního umění, kde je prvotřídním nájemcem rakouská spolková země Salcburk s nájemní smlouvou na dobu 40 let.

Investorům našeho fondu kvalifikovaných investorů ZDR Investments SICAV a.s. jsme s výnosem ve výši 8,16 % za uplynulý rok 2020 vygenerovali již třetím rokem po sobě nadprůměrný stabilní výnos na úrovni osmi procent. Také náš nemovitostní fond ZDR Investments Public SICAV a.s. potvrdil své ambice být leaderem mezi retailovými fondy v oblasti komerčních nemovitostí. Ve svém prvním roce působení dosáhl nadprůměrný výsledek a stal se s výnosem 6,12 % nejvýnosnějším českým retailovým nemovitostním fondem ve své kategorii.

## Úspěšné první pololetí roku 2021

LEDEN	dokončení akvizice retail parku VORUM Voitsberg v Rakousku
ÚNOR	akvizice retail parku Světlá nad Sázavou
BŘEZEN	akvizice Penny marketu a samoobslužné čerpací stanice v Netolicích
DUBEN	akvizice Retail Areny Chodov s nájemcem Decathlon
KVĚTEN	vstup do Německa, akvizice retail parku Schwörstadt
ČERVEN	akvizice logistického areálu Prešov akvizice hypermarketu TESCO v Senci

7 nových nemovitostí

investováno celkem **1,9 mld. Kč**

roční výnos z nájmu dosahuje téměř **400 mil. Kč**

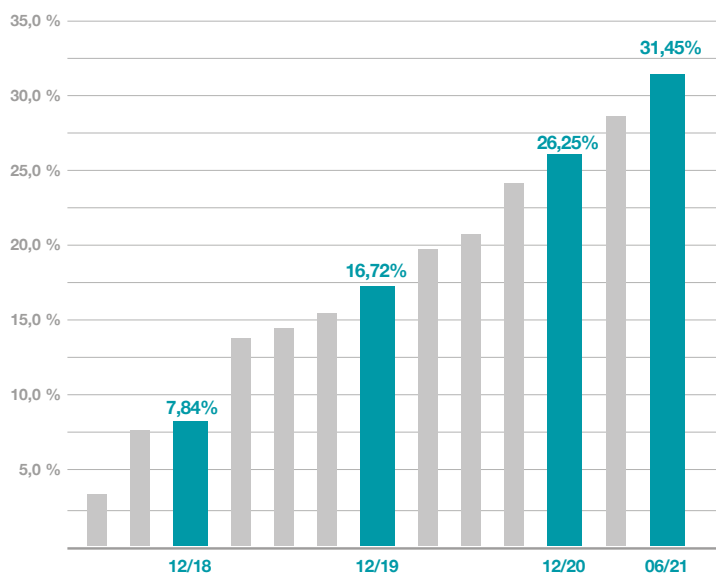
dále roste průměrná zůstatková délka našich nájemních smluv (hodnota **WAULT**)

fond	12/2020	06/2021
ZDR FKI	7,9 let	<b>8,0 let</b>
ZDR Public	5,6 let	<b>8,2 let</b>

## Fond FKI

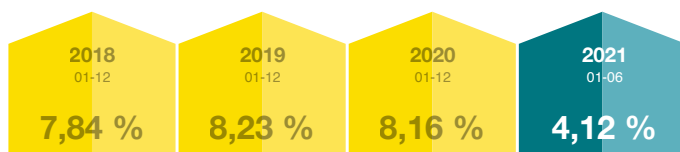
- 32 nemovitostí v majetku
- celková hodnota nemovitostí 4.859 mil. Kč
- pronajímatelná plocha 115.814 m<sup>2</sup>, pronajato 97,4 %
- WAULT 8,0 let
- roční výnos z nájmu 295,0 mil. Kč
- LTV (Loan to value) 50,0 %

### Vývoj výnosu



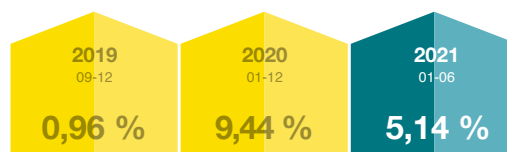
## Výnos akcií třídy A

(CZK růstová)



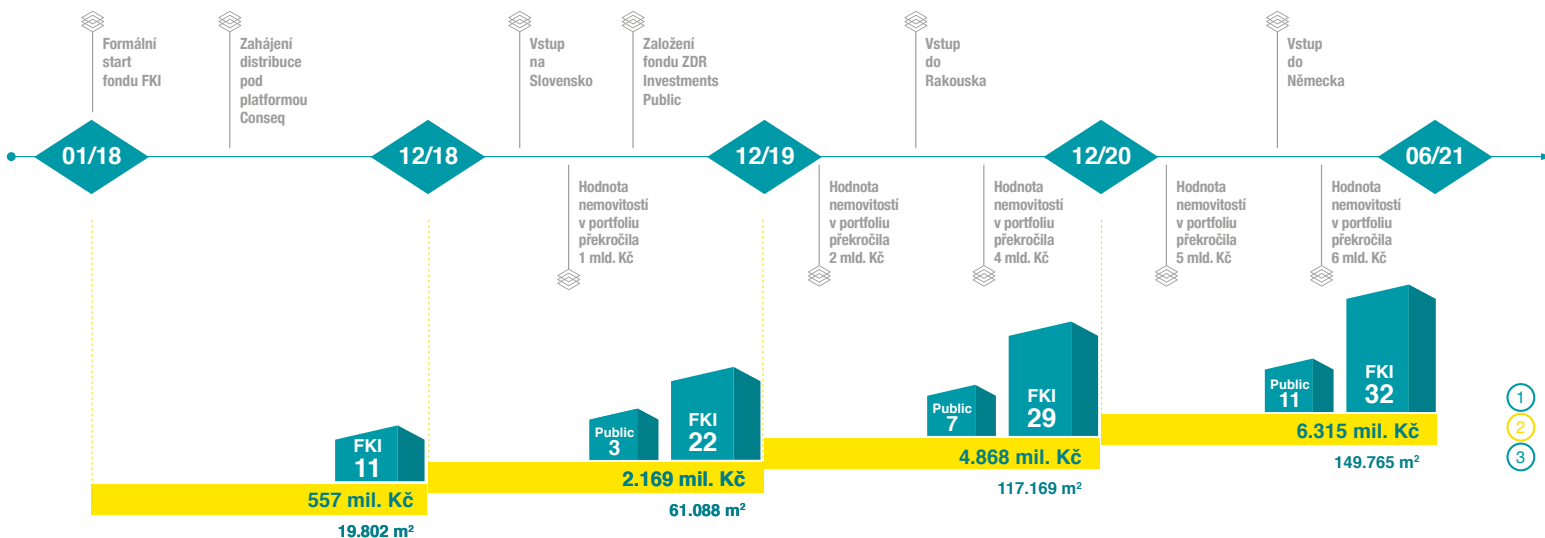
## Výnos akcií třídy C

(EUR růstová)



## Naše historie

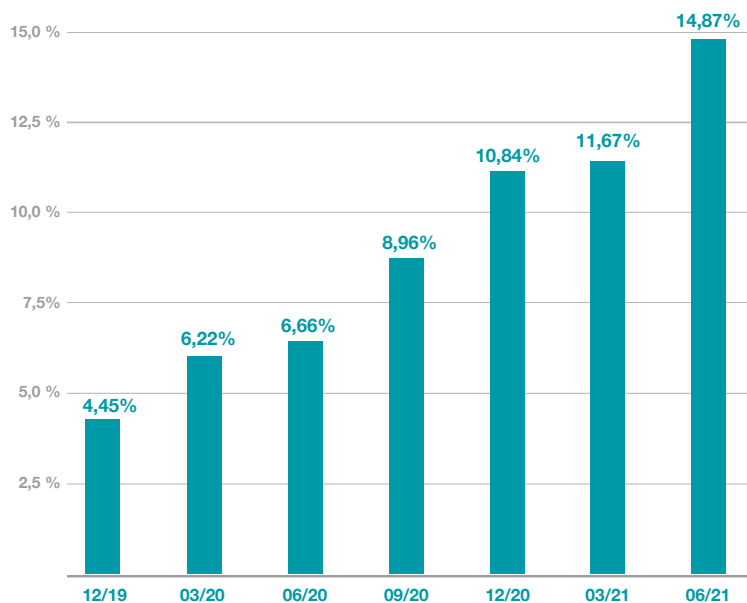
- 1 Počet nemovitostí
- 2 Hodnota nemovitostí
- 3 Pronajímatelná plocha



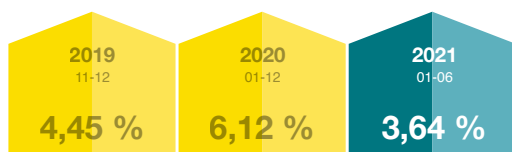
## Fond Public

- 11 nemovitostí v majetku
- celková hodnota nemovitostí 1.456 mil. Kč
- pronajímatelná plocha 33.951 m<sup>2</sup>, pronajato 100 %
- WAULT 8,2 let
- roční výnos z nájmu 101,8 mil. Kč
- LTV (Loan to value) 51,9 %

### Vývoj výnosu



## Výnos



## Výhody investice do fondů ZDR Investments

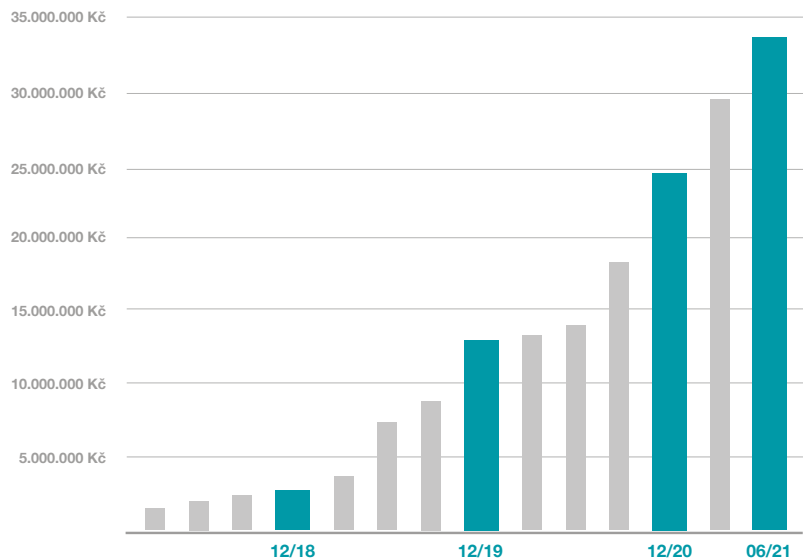
- Prémiové retailové nemovitosti
- Bonitní nájemci z řad mezinárodních i českých řetězců
- Predikce výnosů pouze z nájemného
- Nejdelší hodnota WAULT na trhu
- Vlastní development a facility management
- Krizi odolné portfolio diskontního retailu

Umíme zhodnotit Váš kapitál

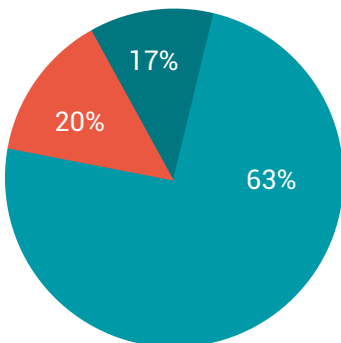
# Naše nemovitosti v číslech

## Inkasované nájemné měsíčně:

V průběhu prvního pololetí 2021 se výnos generovaný z nájmu nemovitostí v portfoliu zvýšil oproti 31.12.2020 o více než 30 % na téměř 400 mil. Kč ročně. K více než 70 nájemcům z řad renomovaných nadnárodních, ale i českých řetězců patří německé skupiny ALDI, REWE a Tengelmann, nizozemské skupiny Ahold a Action, britské TESCO nebo dánský JYSK.



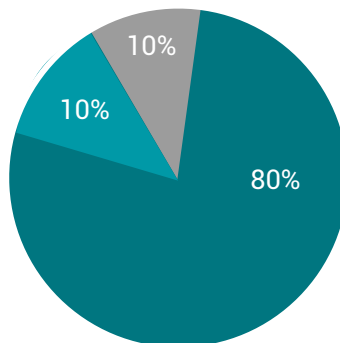
## Portfolio dle zemí:



- ČR
- SK
- AT/DE

Naše nemovitosti se nachází primárně na území České republiky a Slovenska. V roce 2020 jsme zahájili expanzi do Rakouska a Německa, kde mají regionální retailové a diskontní řetězce dlouhodobou tradici. Podíl nemovitostí v těchto zemích má v dalších letech dosáhnout až 30 % portfolia.

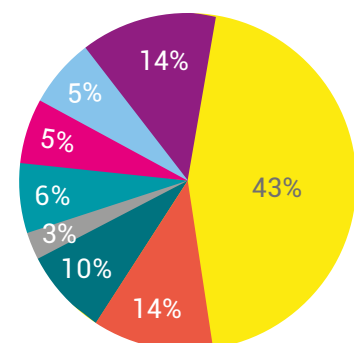
## Nájemní plochy dle využití:



- RETAIL
- ADMINISTRATIVA
- LOGISTIKA/VÝROBA

Naše investiční strategie cílí především na maloobchodní nemovitosti, což potvrzuje podíl retailu ve výši 80 % z celkových pronajimatelných ploch. V rámci cílené diverzifikace investujeme ale také do atraktivních nemovitostí v oblasti logistiky a kanceláří, pokud se jedná o objekty s prvotřídními nájemci.

## Nájemní plochy retailu dle segmentu:



- POTRAVINY
- TEXTIL
- DROGERIE
- ELEKTRO
- SPORT
- HOBBY
- DOMÁCNOST
- OSTATNÍ

Mezi nemovitostními fondy na trhu vynikáme vysokým podílem nájemců z potravinářského segmentu. V kombinaci s dalšími nájemci z oblastí drogerie, chovatelských potřeb a diskontního segmentu se mix našeho portfolia prokázal jako krizi odolný, jedná se převážně o zboží každodenní spotřeby a cenově dostupnější sortiment.

## Nájemci





**43** nemovitostí

**149.765 m<sup>2</sup>** pronajímatelné plochy

**6,3 mld. Kč** tržní hodnota





## Partneři



### **JUDr. Zdeněk Prázdny** Development ■ Akvizice

Věnuje se developerské činnosti více než 27 let. V rámci Traxial Group úspěšně zrealizoval 40 nemovitostních projektů pro nadnárodní i ryze české nájemce v celkovém finančním objemu přesahujícím 2,7 mld. Kč.

[zdenek.prazdny@zdrinvestments.cz](mailto:zdenek.prazdny@zdrinvestments.cz)  
+420 608 315 325



### **Mgr. Radek Hladký** Akvizice ■ Právo

Je spoluzakladatelem advokátní kanceláře Z/C/H Legal, která za dobu více než 16leté existence poskytla převážně nadnárodním klientům poradenství při nemovitostních transakcích za téměř 100 mld. Kč.

[radek.hladky@zdrinvestments.cz](mailto:radek.hladky@zdrinvestments.cz)  
+420 724 557 462



### **Ing. Dušan Moskaliev** Finance ■ Portfolio management

Financováním nemovitostí se zabývá již 21 let. Postupně pracoval pro Vereinsbank, skupinu Deutsche Bank, ve vedoucí pozici českých a slovenských společností skupiny Raiffeisenlandesbank Oberösterreich či v představenstvu spořitelního družstva.

[dusan.moskaliev@zdrinvestments.cz](mailto:dusan.moskaliev@zdrinvestments.cz)  
+420 607 585 246



### **Roman Latuske** Business development ■ Facility management

Studoval bankovníctví ve Wiesbadenu a pracoval v oboru financování komerčních nemovitostí u DePfa-Bank a HYPO-BANK. 20 let působil ve vrcholných manažerských pozicích v mediální skupině MAFRA a jako CEO a předseda představenstva mediálního domu Economia.

[roman.latuske@zdrinvestments.cz](mailto:roman.latuske@zdrinvestments.cz)  
+420 606 634 284

# Investiční možnosti

## Fond ZDR Investments SICAV a.s.

Je fond kvalifikovaných investorů, který je určen pro investory s pokročilými znalostmi a zkušenostmi s investováním. Do takového fondu lze investovat pouze v případě, že si je investor vědom rizik, která s sebou investice do fondu přináší a splní limit pro minimální výši investice.

## Fond ZDR Investments Public SICAV a.s.

Je otevřený podílový fond, který přináší i drobným investorům možnost investovat do zajímavých komerčních nemovitostí.

5 let a více	←	<b>Investiční horizont</b>	→	5 let a více
1.000.000 Kč	←	<b>Minimální investice</b>	→	10.000 Kč jednorázově nebo 500 Kč pravidelně
CZK a EUR	←	<b>Měna fondu</b>	→	CZK
max. 3,1 %	←	<b>Vstupní poplatek</b>	→	max. 4 %
0 % po 3 letech	←	<b>Výstupní poplatek</b>	→	0 %
CODYA investiční společnost, a.s.	←	<b>Obhospodařovatel a administrátor fondu</b>	→	Conseq Funds investiční společnost, a.s.
Česká spořitelna, a.s.	←	<b>Depozitář</b>	→	Česká spořitelna, a.s.
GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s.	←	<b>Oceňování aktiv</b>	→	GT Appraisal services - Znalecký ústav a.s. Výbor odborníků
1,5 %	←	<b>Poplatek za správu</b>	→	1,5 %
30% ze zhodnocení fondového kapitálu převyšující 5 % p.a.	←	<b>Výkonnostní poplatek</b>	→	30% ze zhodnocení fondového kapitálu převyšující 4 % p.a.
7-9 % p.a.	←	<b>Plánovaný čistý výnos</b>	→	4-6 % p.a.
AKCIE RŮSTOVÉ CZK CZ0008042892 EUR CZ0008043833	←	<b>ISIN</b>	→	AKCIE RŮSTOVÉ CZK CZ0008044658
AKCIE DIVIDENDOVÉ: CZK CZ0008042967 EUR CZ0008043841				



ZDR Investments SICAV a.s.  
Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1  
[www.zdrinvestments.cz](http://www.zdrinvestments.cz)

ZDR Investments Public SICAV a.s.  
Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1  
[www.zdrpublic.cz](http://www.zdrpublic.cz)

Prohlášení o odpovědnosti

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