

FACT SHEET

ČERVENEC 2018

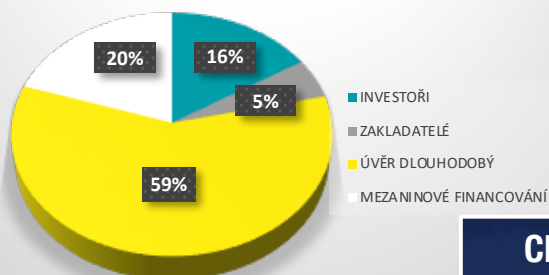
UMÍME ZHODNOTIT VÁŠ KAPITÁL

ZDR, podfond Real Estate

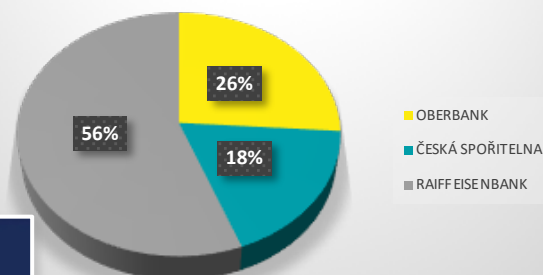
Investiční strategie

- Investujeme do prémiových nemovitostí na území České republiky z oblasti retailu, logistiky a administrativy
- Hlavní část nemovitostí získáváme z vlastního developmentu
- Nespekulujeme – vlastníme vždy plně obsazenou nemovitost bonitními nájemci
- Výnos kalkulujeme na bázi placeného nájemného, ne přeceňováním nemovitostí

ZDROJE INVESTIČNÍHO KAPITÁLU



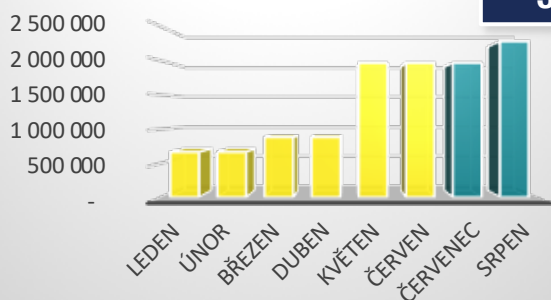
PÁKOVÉ FINANCOVÁNÍ



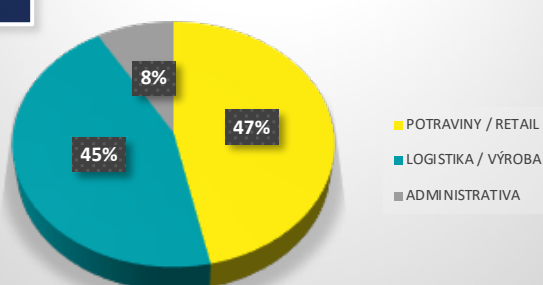
CENA AKCIE
1,0352 Kč
+ 3,52%

**HODNOTA
NEMOVITOSTÍ**
354,4 mil. Kč

INKASOVANÉ NÁJEMNÉ



NÁJEMNÍ PLOCHY DLE VYUŽITÍ



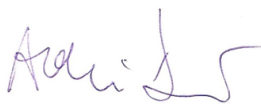
Komentář k vývoji portfolia fondu

V období **01.04. – 30.06.2018** jsme zrealizovali:

Ve spolupráci s přední poradenskou společností Knight Frank akvizici logistického areálu Flex space v Plzni, kde k významným nájemcům patří renomované společnosti jako Schenker, United Parcel Services nebo Mea Metal Application. Areál je plně pronajat. Celkový objekt investice zde dosáhl na **175 mil. Kč**.

Úspěšně jsme dokončili převzetí dvou nájemních jednotek v Mariánských Lázních pro Jysk a Planeo elektro z našeho vlastního developmentu do majetku fondu. Slavnostní otevření proběhne 26.07.2018. Celkový objem investice zde činí **85 mil. Kč**.

Dle harmonogramu taktéž probíhají stavební práce na objektu v Kaznějově, kde opět naším vlastním developmentem vzniká první prodejna západního stylu německého potravinářského řetězce Norma. Investičně se pohybujeme na úrovni **44 mil. Kč**. Začlenění do majetku fondu je plánováno na měsíc říjen 2018. S tímto potravinářským řetězcem intenzivně připravujeme výstavbu i pro další lokality v České republice.



JUDR. Zdeněk Prázdny
Předseda správní rady

Ing. Dušan Moskaliev
Člen investičního výboru

Zpráva BDO Appraisal Services

Provedli jsme vyhodnocení stavu portfolia a kontrolu důležitých parametrů fondu za období **01.01.2018 – 30.06.2018** s tímto závěrem:

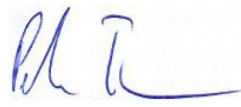
K 30.06.2018 dosahuje celková tržní hodnota fondu **128,2 mil. Kč**. Tržní hodnota fondu je stanovena jako součet tržní hodnoty nemovitostí vlastněných fondem a tržní hodnoty ostatního majetku vlastněného fondem, očištěného o veškeré závazky fondu včetně jejich časového rozlišení.

Samotná tržní hodnota nemovitostí vlastněných fondem dle zpracovaných valuací činí **354,4 mil. Kč**. Fond vlastní 8 plně obsazených nemovitostí na území České republiky.

Externí financování je čerpáno ve výši **206,1 mil. Kč**, což představuje **LTV 58 % ***.

Financujícími bankami jsou Česká spořitelna, Oberbank a Raiffeisenbank. Úroková sazba se pohybuje v rozmezí **3,70-4,12 % p.a.**

Placené nájemné z nemovitostí vlastněných fondem dosahuje aktuálně na **28,4 mil. Kč ročně**.



Ing. Petr Turczer
BDO Appraisal Services – Znalecký ústav s.r.o.

* Hodnotu LTV chápeme jako podíl výše externího financování k celkové tržní hodnotě nemovitostí vlastněných fondem.

Nemovitosti v majetku fondu (vždy 100% vlastnictví)



Poděbrady

7,3% Yld 1.136 m² 45% LTV



Votice

6,3% Yld 1.223 m² 52% LTV



Nová akvizice
Mar. Lázně

8,3% Yld 1.110 m² 58% LTV



Tachov

7,1% Yld 1.805 m² 52% LTV



Píseň

7,5% Yld 3.655 m² 70% LTV



Tachov

9,5% Yld 303 m² 0 LTV



Nová akvizice
Mar. Lázně

8,3% Yld 630 m² 58% LTV



Píseň

7,5% Yld 3.027 m² 70% LTV

Významní nájemci

Dr. Max	Jysk	Kik textil	MEA Metal Application
Novák maso – uzeniny	Penny Market	Schenker	
Teta drogerie	United Parcel Services	VZP ČR	
Xtec Europe	ZEMAN maso-uzeniny	ZPMV ČR	

**PRVOTŘÍDNÍ
NÁJEMCI
8 NEMOVITOSTÍ**

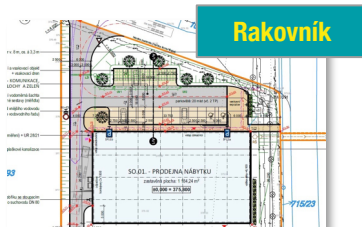
**INKASOVANÉ
ROČNÍ NÁJEMNÉ
28,4 mil. Kč**

Vlastní development (ve výstavbě a v přípravě)



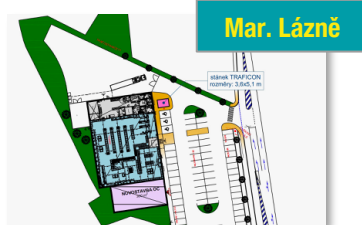
Kaznějov

3.Q. 2018 1.400 m²



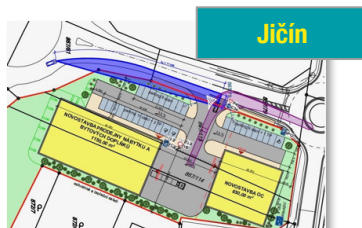
Rakovník

4.Q. 2018 1.184 m²



Mar. Lázně

2.Q. 2019 1.500 m²



Jičín

3.Q. 2019 1.800 m²



Rychnov

4.Q. 2019 4.000 m²



St. Boleslav

1.Q. 2020 3.432 m²

Finanční plán následujícího období



V příštích měsících připravujeme vlastním developmentem nové nemovitosti v předpokládaném objemu celkové investice **427 mil. Kč**.

Lokalita	Nájemní plocha m ²	Kotevní nájemce	Výše investice Kč (odhad)
Kaznějov	1.400	Norma	44 000 000
Mariánské Lázně II	1.500	Billa	45 000 000
Jičín	1.800	Jysk	60 000 000
Stará Boleslav	3.432	Billa	130 000 000
Rakovník	1.184	Jysk	38 000 000
Rychnov nad Kněžnou	4.000	Billa	110 000 000
			427 000 000

**VLASTNÍ
DEVELOPMENT
427 mil. Kč**

Posuzované externí akvizice



Několik objektů retailových center v Čechách



Objekt retailového centra na severní Moravě



Objekt administrativní budovy na Severní Moravě



Objekt obchodní jednotky na Slovensku

V případě pozitivního výsledku probíhajících due diligence získá fond externí akvizicí další lukrativní nemovitosti v předpokládané výši investice až **680 mil. Kč**.

Každá akvizice fondu je vždy z ca. 60-70% financována prostřednictvím bankovního úvěru. Zbývající část kupní ceny pak vlastními zdroji poskytnutými opět zakladateli fondu a privátními investory, přičemž všichni obdrží investiční akcie shodné kategorie.

**EXTERNÍ
AKVIZICE
680 mil. Kč**

Formální informace o fondu

Název

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

Investiční strategie

Investice do diverzifikovaného portfolia prémiových komerčních nemovitostí v České republice

Doba trvání podfondu

Od 12. 09. 2017 na dobu neurčitou

Minimální investice do fondu

125.000 EUR podle § 272 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, případně 1.000.000 Kč (40.000 EUR) při provedení tzv. testu vhodnosti podle zákona o podnikání na kapitálovém trhu

Vstupní poplatek

Max. 3 % z hodnoty vydávaných investičních akcií

Cílený výnos

Min. 5 % ročně (po odečtení nákladů, daní a poplatků)

Druh cenného papíru

Volně převoditelné zaknihované investiční akcie s právem zpětného odkupu

Auditor

BDO Audit s.r.o.

Obhospodařovatel fondu

AMISTA investiční společnost, a.s.

Typ fondu – právní forma

Investiční fond s proměnným základním kapitálem

Měna fondu

Kč

Poplatek za správu

1% ročně

Výkonnostní poplatek

30 % z celkového ročního zhodnocení fondového kapitálu při zhodnocení převyšujícím 5 % p.a.

Orgán dohledu

Česká národní banka

Depozitář

Česká spořitelna, a.s.

Administrátor fondu

AMISTA investiční společnost, a.s.

Oceňování aktiv

Kreston A&CE Consulting, s.r.o.

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 fondu nejsou indikací ani zárukou výsledků budoucích. Investice fondu podléhají rizikům uvedeným ve statutu fondu. Informace obsažené v tomto dokumentu byly připraveny s maximální péčí, mohou však být předmětem změn a aktualizací a fond ani jeho obhospodařovatel neposkytují záruku ohledně jejich správnosti či úplnosti. Zdanění fondu je stanoveno zákonem a může být při změně zákona upraveno.