



investiční TEASER | 2021

květen 2021

Umíme zhodnotit Váš kapitál



ZDR Investments

Nemovitostní fondy ZDR Investments se zaměřují na investování do komerčních nemovitostí, s jejichž akvizicemi, výstavbou, pronájmem a správou mají jeho zakladatelé dlouholeté zkušenosti. Naše fondy mají licence České národní banky a investují do prémiových nemovitostí v České republice, na Slovensku, v Rakousku a v 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. je druhý fond, založený v říjnu 2019, který 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.

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 délku 40 let.

Krizi odolná investiční strategie

Trh komerčních nemovitostí prochází v souvislosti s epidemií koronaviru zásadní prověrkou. Investiční strategii se záměrem bu-

dovat 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 zvenčí vlastní vchod. Většinou mají tyto nákupní parky diskontní charakter, jsou tedy 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.

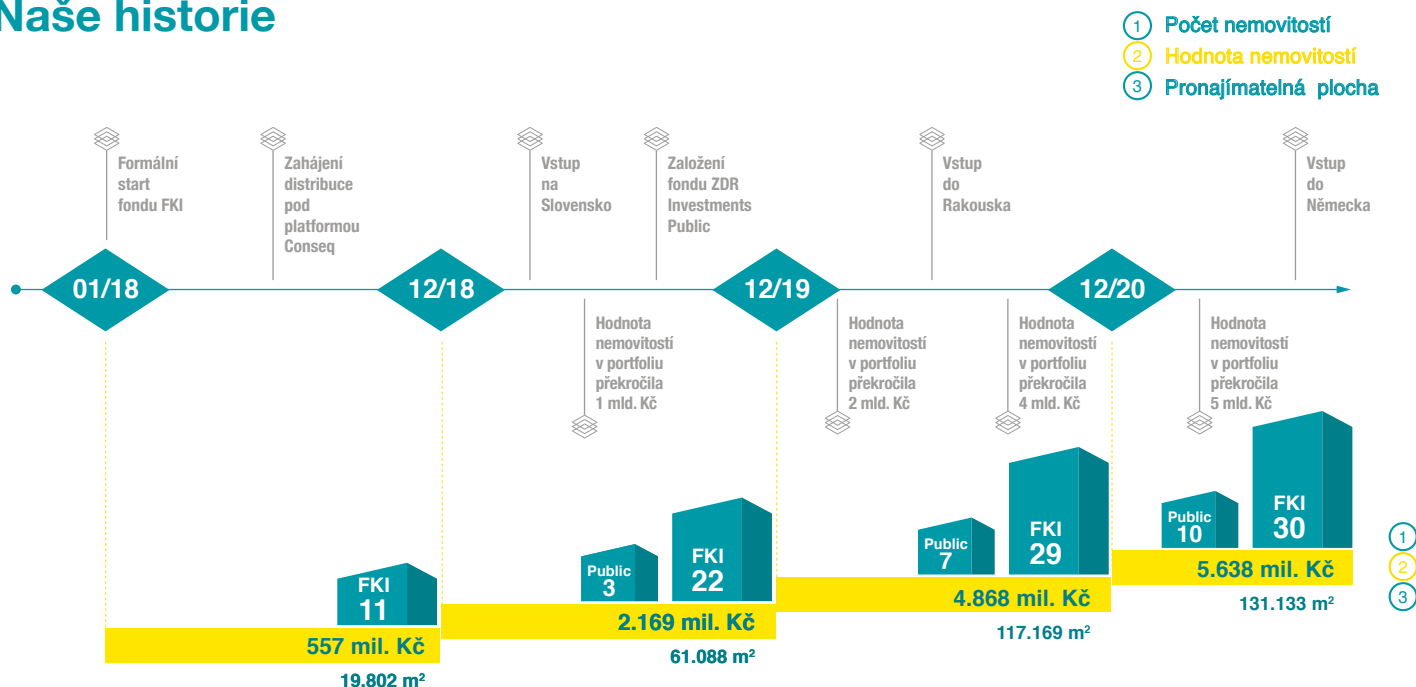
Stabilita výnosu

Investorům našeho fondu kvalifikovaných investorů 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 Public 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 retailovým nemovitostním fondem ve svém segmentu v České republice.

Úspěšné první pololetí roku 2021

Atraktivní akvizice v celkové hodnotě přesahující 1,5 miliardy korun během prvního pololetí prodlužují WAULT u obou nemovitostních fondů ZDR Investments na 8 let a patří tak k nejdelším na českém trhu. V květnu jsme s akvizicí retail parku Schwörstadt vstoupili na německý trh. Dokončují se nákupy dvou nemovitostí s potravinářskými nájemci na Slovensku, podíl potravinářů mezi retailovými nájemci se tak na celkovém nemovitostním portfoliu ZDR Investments bude dále zvyšovat.

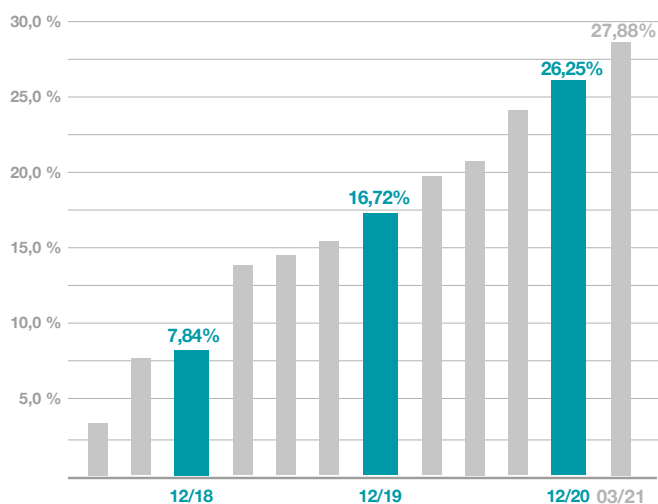
Naše historie



Fond FKI

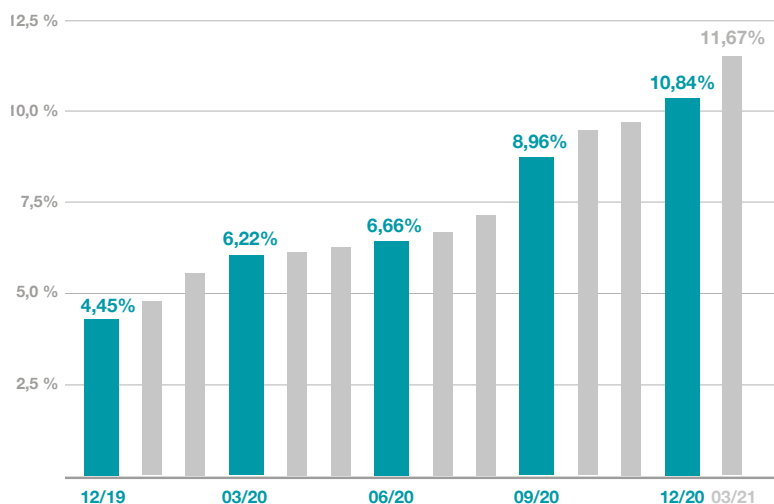
- 30 nemovitostí v majetku
- Celková hodnota nemovitostí 4.519 mil. Kč
- Pronajímatelná plocha 101.929 m², pronajato 98,9 %
- WAULT 8,0 let
- Roční výnos z nájmu 276,9 mil. Kč
- LTV (Loan to value) 56,5 %

* Vývoj výnosu



Fond Public

- 10 nemovitostí v majetku
- Celková hodnota nemovitostí 1.119 mil. Kč
- Pronajímatelná plocha 29.204 m², pronajato 100 %
- WAULT 8,1 let
- Roční výnos z nájmu 81,3 mil. Kč
- LTV (Loan to value) 44,0 %



Výnos akcií třídy A (CZK růstová)

2018 01-12	2019 01-12	2020 01-12	2021 01-03
7,84 %	8,23 %	8,16 %	1,29 %

2019 11-12	2020 01-12	2021 01-03
4,45 %	6,12 %	1,59 %

Výnos akcií třídy C (EUR růstová)

2019 09-12	2020 01-12	2021 01-03
0,96 %	9,44 %	2,28 %

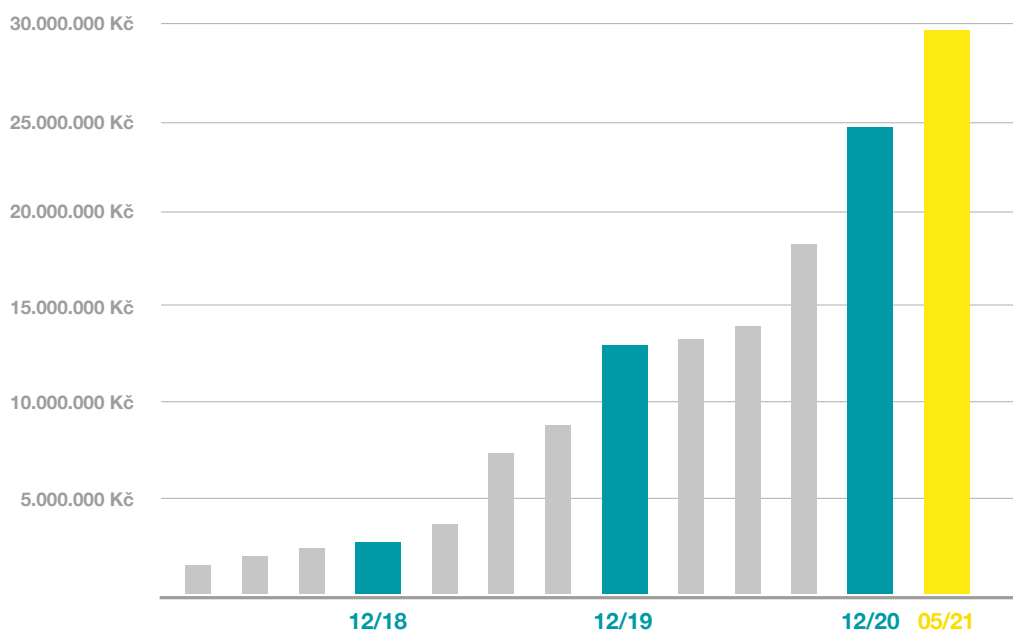
Výhody investice do fondů ZDR Investments

- 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

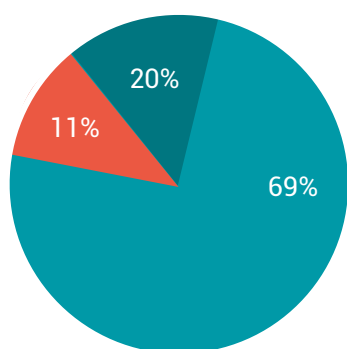


Umíme zhodnotit Váš kapitál

Inkasované nájemné

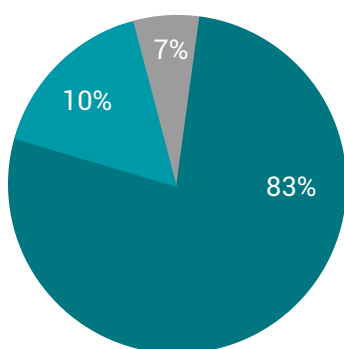


Portfolio dle zemí:



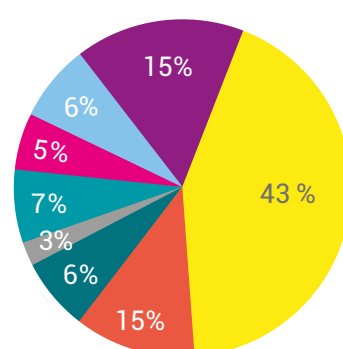
● ČR
● SK
● AT/DE

Nájemní plochy dle využití:



● RETAIL
● ADMINISTRATIVA
● LOGISTIKA/VÝROBA

Nájemní plochy retailu dle segmentu:



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

Nájemci





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
+420 608 315 325



Mgr. Radek Hladký
Akvizice ■ Právo

Je spoluzakladatelem advokátní kanceláře Z/C/H Legal, která za dobu více než 15leté existence poskytla převážně nadnárodním klientům poradenství při nemovitostních transakcích za téměř 100 mld. Kč.

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
+420 607 585 246



Roman Latuske
Business development ■ Facility management

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



ZDR Investments

ZDR Investments SICAV a.s.
Jungmannova 750/34
110 00 Praha 1

www.zdrinvestments.cz

ZDR Investments Public SICAV a.s.
Jungmannova 750/34
110 00 Praha 1

www.zdrpublic.cz

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.