



Immobilienfonds der Gruppe ZDR Investments

August
2022

Wir können Ihr Kapital vermehren.

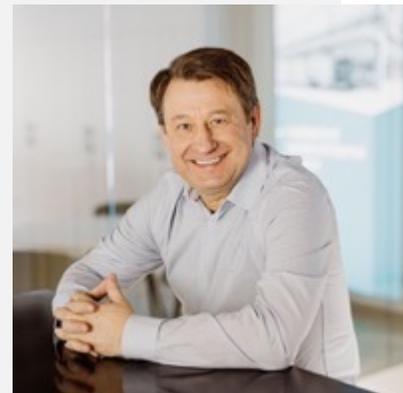
Über uns

Die Immobilienfonds der Gruppe ZDR Investments investieren in langfristig vermietete Gewerbeimmobilien. Schwerpunkt sind regionale Nahversorgungs- und Fachmarktzentren mit Mietern aus dem Discounter- und Lebensmittelsegment.

Der erste Fonds ZDR Investments SICAV a.s. wurde Ende 2017 gegründet und zielt ausschließlich auf qualifizierte Anleger (FQA).

Der zweite Fonds ZDR Investments Public SICAV a.s. ist ein Publikumsfonds für tschechische Anleger.

Der in 2022 gegründete Fonds ZDR Investments Austria SICAV a.s. basiert auf den Erfahrungen des ersten ZDR FQA, zielt mit seiner auf Österreich und Deutschland gerichteten Portfoliostrategie auf lokal orientierte österreichische Anleger.



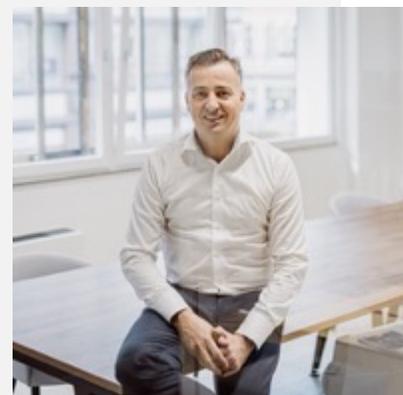
JUDr. Zdeněk Prázdny

Zdeněk ist seit 30 Jahren im Bereich Projektentwicklung tätig. Im Rahmen der Traxial-Gruppe realisierte er mehr als 50 Gewerbeimmobilien.



Mgr. Radek Hladký

Radek ist Mitbegründer der Anwaltskanzlei Z/C/H Legal, die in ihrer fast 20 jährigen Existenz überwiegend internationale Klienten bei Immobilien-transaktionen in einem Gesamtvolumen von über 4 Milliarden Euro beraten hat.



Roman Latuske

Roman sammelte Erfahrungen mit der Finanzierung von Gewerbeimmobilien bei der DePfa-Bank Wiesbaden und der HYPO-BANK Prag. Er war 20 Jahre lang im Topmanagement der Medianhäuser MAFRA und Economia tätig.

Unsere Regionen



Wirtschaftlich und
politisch stabile und
entwickelte Märkte.

Tschechien
Slowakei
Österreich
Deutschland
Kroatien



Unsere Strategie



Im Fokus unserer Investitionsstrategie stehen regionale Fachmarktzentren, Lebensmittelhändler und Discounter.



Unser Portfolio

(August 2022)

57 Immobilien

6,8 Jahre WAULT

420 Mio. € Immobilienwert

53,0 % loan-to-value

26,2 Mio.€ Mieterlöse jährlich

230 Tsd. m² Mietfläche



Unsere Mieter

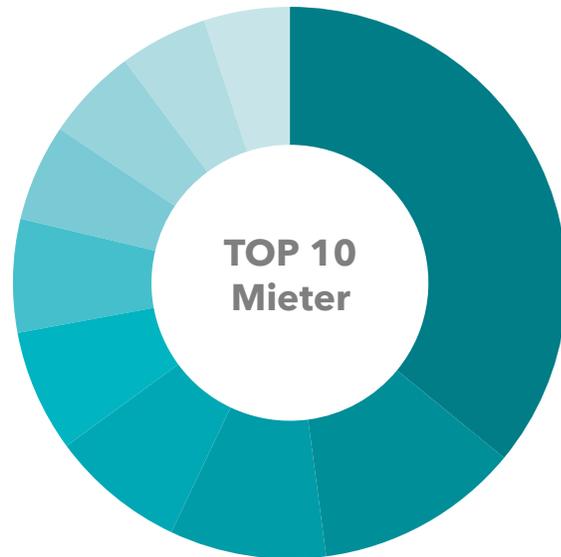
195 Mieter

323 Mietverträge



TOP 10 Mieter

Die nachfolgenden Mieter haben einen überdurchschnittlichen WAULT, sind in 75 % des Immobilienportfolios vertreten und generieren fast die Hälfte der Mieteinnahmen.



Albert	34,5 %	Decasport	7,3 %
Tesco	11,2 %	Harvey Norman	6,7 %
JYSK	8,6 %	KiK	6,2 %
Billa	8,5 %	Penny market	5,0 %
TEDi	7,4 %	Pepco	4,7 %

Die TOP 10 Mieter bilden eine stabile Basis des Mieterportfolios.

8,0 Jahre WAULT

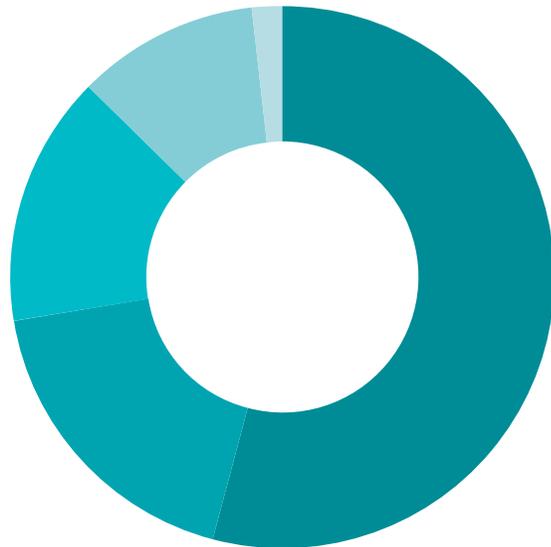
43 Immobilien

44 % Mieterlöse



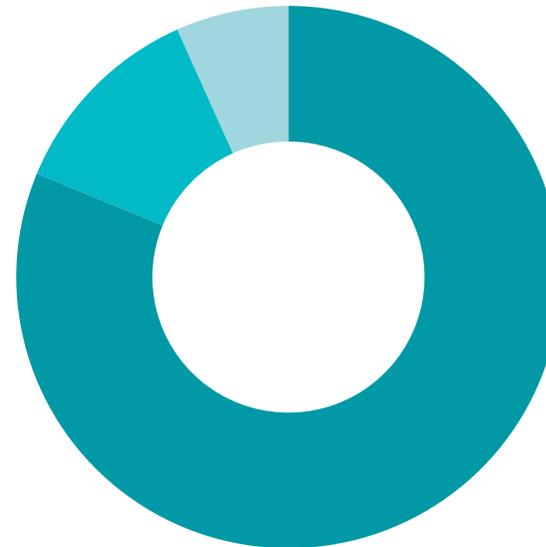
Diversifiziertes Portfolio

Aktuell beträgt der Anteil der tschechischen Immobilien etwa 1/2, nach dem Start der Auslands-expansion in 2019 wächst der Anteil der internationalen Immobilien kontinuierlich. Aus Sicht der Nutzungsart überwiegen Mietflächen des Einzelhandels, speziell aus dem Segment der Discounter.



Regionale Diversifizierung

■ ČR	54,1 %
■ SK	15,0 %
■ HR	18,3 %
■ AT	10,8 %
■ DE	1,8 %



Nutzungsart der Mietflächen

■ Retail	81,2 %
■ Logistik	12,1 %
■ Office	6,7 %



Unsere Fonds für qualifizierte Anleger

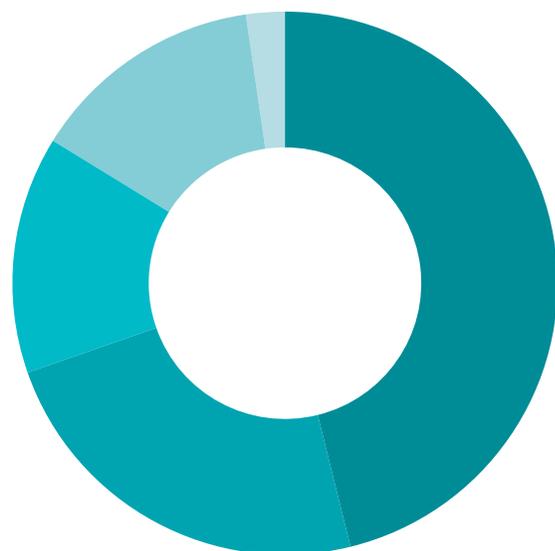


Wir können Ihr Kapital vermehren.

Der Fonds ZDR FQA

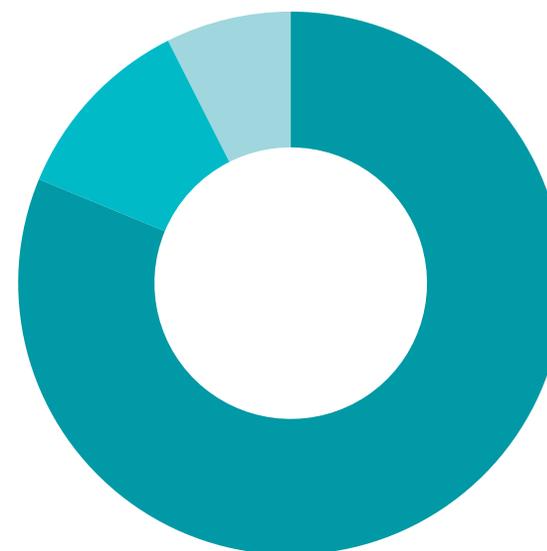
Diversifikation des Portfolios

Die Portfoliostruktur dieses Fonds ist strategisch zu 2/3 auf Immobilien in Tschechien und der Slowakei ausgerichtet, 1/3 auf internationale Immobilien. 81 % der Mietflächen belegt der Einzelhandel.



Regionale Diversifizierung

■ ČR	47,1 %
■ SK	13,7 %
■ HR	23,1 %
■ AT	13,8 %
■ DE	2,3 %



Nutzungsart der Mietflächen

■ Retail	80,5 %
■ Logistika	12,1 %
■ Office	7,4 %

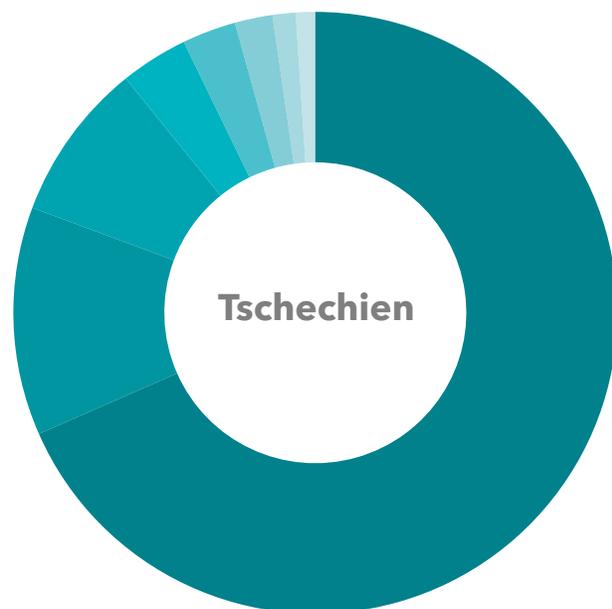


Der Fonds ZDR FQA

Struktur des Portfolios



Fast 70 % unserer Einzelhandelsflächen in Tschechien sind an Lebensmittelhändler vermietet.
In den letzten 10 Jahren weist dieses Segment maximale Stabilität und kontinuierliches Wachstum auf.



Mieterstruktur

Lebensmittel	68,4 %
Haushalt	12,4 %
Baumarkt	8,3 %
Textil	5,0 %
Sonstige	1,7 %
Elektro	2,0 %
Drogerie	1,2 %
Sport	1,0 %

34 Immobilien

314 Mio. € Immobilienwert

6,7 Jahre WAULT



FMZ Pula

KROATIEN, HALBINSEL ISTRIEN

WAULT: 7,1 MIETFLÄCHE: 37.340 m²

HAUPTMIETER: SPAR, Müller, dm-drogerie, Intersport, Hervis, Decathlon, TEDI, JYSK, C&A, KiK, New Yorker, Pepco, Deichmann, CCC, McDonald's



FMZ Wien

ÖSTERREICH, WIEN

WAULT: 4,2 MIETFLÄCHE: 4.437 m²

HAUPTMIETER: BILLA, JYSK, Fussl, dm-drogerie, BIPA, Vital Apotheke, K. Mann & Sohn, LIBRO



FMZ Schwörstadt

DEUTSCHLAND, SCHWÖRSTADT

WAULT: 5,4 MIETFLÄCHE: 3.649 m²

HAUPTMIETER: ALDI, TEDI, dm-drogerie, KiK



FMZ Voitsberg

ÖSTERREICH, VOITSBERG

WAULT: 6,0 MIETFLÄCHE: 6.888 m²

HAUPTMIETER: Fussl, Deichmann, Bipa, C&A, Kik, MyShoes, TEDI, Takko, Ernesting's, mister*!ady, KLIPP, Admiral



FMZ Wolfsberg

ÖSTERREICH, WOLFSBERG

WAULT: 4,2 MIETFLÄCHE: 6.443 m²

HAUPTMIETER: Müller, C&A, MyShoes, TEDI, Futterhaus



Kunstdepot Salzburg

ÖSTERREICH, SALZBURG

WAULT: 35,5 MIETFLÄCHE: 4.626 m²

HAUPTMIETER: Museum der Moderne Salzburg



FMZ Komárno
SLOWAKEI, KOMÁRNO

WAULT: 6,0 MIETFLÄCHE: 4.494 m²
HAUPTMIETER: CCC, dm-drogerie, GATE, TEDi, Slovenská sporiteľňa, Orion, JYSK



FMZ Senec
SLOWAKEI, SENEC

WAULT: 4,5 MIETFLÄCHE: 3.656 m²
HAUPTMIETER: Deichmann, dm-drogerie, GATE, KiK, SUPER ZOO, TAKKO, TEDi



FMZ Frýdek-Místek
TSCHECHIEN, FRÝDEK MÍSTEK

WAULT: 4,4 MIETFLÄCHE: 5.340 m²
HAUPTMIETER: ACTION, HECHT, Sierra Sport, DATART, PEPCO, dm-drogerie, Super Zoo, Usnu, ORION, Vinofol



NORMA Kaznějov
TSCHECHIEN, KAZNĚJOV

WAULT: 6,6 MIETFLÄCHE: 1.448 m²
HAUPTMIETER: NORMA, Libor Novák - Metzgerei



PENNY Tachov
TSCHECHIEN, TACHOV

WAULT: 5,1 MIETFLÄCHE: 1.805 m²
HAUPTMIETER: Penny Market, ZEMAN Metzgerei



FMZ Litoměřice
TSCHECHIEN, LITOMĚŘICE

WAULT: 8,0 MIETFLÄCHE: 11.923 m²
HAUPTMIETER: Albert, OBI



FMZ Pardubice
TSCHECHIEN, PARDUBICE

WAULT: 4,2 MIETFLÄCHE: 2.147 m²
HAUPTMIETER: BILLA, Teta drogerie, Super ZOO, Koberce TREND, Vinofol, Valmont



FMZ Ostrava-Dubina
TSCHECHIEN, OSTRAVA

WAULT: 4,2 MIETFLÄCHE: 3.126 m²
HAUPTMIETER: Penny market, Metzgerei Bivoj, PEPCO, Dr. Max Apotheke, Super Zoo



Hypermarket Albert Svitavy
TSCHECHIEN, SVITAVY

WAULT: 11,0 MIETFLÄCHE: 4.980 m²
HAUPTMIETER: Albert Česká Republika



Logistic park Prešov
SLOWAKEI, PREŠOV

WAULT: 14,5 MIETFLÄCHE: 13.342 m²
HAUPTMIETER: Tesco Stores SR, a.s., PPG Deco Slovakia s.r.o.



NORDICA OFFICE Ostrava
TSCHECHIEN, OSTRAVA

WAULT: 4,6 MIETFLÄCHE: 11.774 m²
HAUPTMIETER: OKIN, Sanaplasma, Invia, D.A.S., EP Cargo, VÍTKOVICE STEEL, Right Power, Air Dispatch, Citi bank

OBJEKT	WAULT	MIETFLÄCHE
• FMZ Jičín	9,0	1.800 m ²
• FMZ Rakovník	4,6	1.640 m ²
• BILLA Mariánské Lázně	2,9	1.176 m ²
• BILLA Jičín	2,4	1.991 m ²
• Penny Votice	5,3	1.223 m ²
• Penny Nýřany	3,9	1.035 m ²
• Hypermarket Albert Přerov	11,0	6.038 m ²
• Hypermarket Albert Chrudim	9,0	4.285 m ²
• Albert Opava	10,0	6.000 m ²
• Albert Ústí nad Orlicí	10,8	1.756 m ²
• JYSK Rakovník	9,9	1.184 m ²
• JYSK Havlíčkův Brod	8,9	1.252 m ²
• KiK Nové Zámky	6,7	729 m ²
• KiK Chrástava	1,7	548 m ²
• Maso Běchovice	20,0	1.659 m ²
• FMZ Bílovec	5,0	1.968 m ²
• FMZ Stříbro	5,0	3.200 m ²

Akquisitionen 2022



Projekt

Hauptmieter

FMZ Šamorín

JYSK, TEDI, GATE

Supermarket Banská Štiavnica

TESCO

Gewerbepark Komárno

ZF Slovakia

FMZ Stříbro

Billa, Teta, PEPCO, KiK



Der Fonds ZDR FQA

Rendite

ZDR Investments SICAV a.s.

ZDR, Subfonds Real Estate

Investmentaktien A (CZK, thesaurierend)



Investmentaktien C (EUR, thesaurierend)



2018

2019

2020

2021

2022

01-06

Bonitätsstarke Mieter mit langfristig abgeschlossenen Mietverträgen bilden die Basis für eine langfristig stabile Rendite.

Die Strategie des Fonds ist auf Mieteinnahmen abgestellt und spekuliert nicht auf einen Wertanstieg der Immobilien.



Wie entsteht die Rendite des Fonds?

Transaktionswert der Immobilie	10.000.000 €
Eigenkapital	4.000.000 € (Investoren)
Bankfinanzierung	6.000.000 € (loan-to-value 60 %)
Netto Mieterlös jährlich	600.000 €
Yield - Mieterlös/Kaufpreis	6,00 %
Zinsen Bankfinanzierung	180.000 €, 3 % p.a.
Eigenkapitalrendite Brutto	10,5 % → (Miete-Zinsen) / EK



Unsere Produkte für Anleger aus Österreich

ZDR Investments SICAV a.s.

80 % Tschechien, Slowakei, Kroatien
20 % Österreich, Deutschland

Portfoliostrategie

7 - 9 % jährlich

Geplante Rendite

Thesaurierend (EUR)
Ausschüttend (EUR)

Aktienarten

ZDR Investments Austria SICAV a.s.

80 % Österreich, Deutschland
20 % Slowakei, Tschechien

5 - 6 % jährlich

Thesaurierend (EUR)

Mindestanlage	125.000 €
Empfohlene Anlagedauer	5 Jahre +
Ausgabeaufschlag	bis 3 %
Austrittsgebühr	nach 3 Jahren 0 %



Steuerliche Aspekte

Lizenz

Die ZDR Fonds verfügen über eine AIF-Lizenz der tschechischen Nationalbank nach der Richtlinie 2011/61/EU. Die Aktiendepots der Investoren werden bei der Investmentgesellschaft in Tschechien geführt.

Steuern in CZ

Gewinne, die aus einem Verkauf von thesaurierenden Aktien nach mind. 36 Monaten Haltedauer realisiert werden, sind von lokalen Steuern befreit.

Bei Dividendenaktien werden bei den Ausschüttungen pauschal 15 % Quellensteuer abgezogen.

Vertriebszulassung

Die ZDR Investments ist für den Vertrieb in Österreich zugelassen und der Fonds bei der ÖKB gemeldet.

Steuern AT

Natürliche Personen im Privatvermögen:

KESt 27,5 %

Natürliche Personen im Betriebsvermögen:

KESt 27,5 % + evtl. außerord. Erträge als EkSt.

Privatstiftungen:

Körperschaftssteuer 25 %

Körperschaften öffentlichen Rechts:

KESt 27,5 %



Der Fonds ZDR FQA

Grundlegende Daten

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

Bewirtschafter	CODYA investiční společnost, a.s.
Verwahrer	Česká spořitelna, a.s. (Erste Group)
Aktienkurs	monatlich (forward pricing)
Mindestanlage	125.000 €
Empfohlene Anlagedauer	5 Jahre +
Geplante Rendite netto	7 - 9 % jährlich
Ausgabeaufschlag	3,0 %
Austrittsgebühr	nach 3 Jahren 0 %
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr	30 % aus der Rendite, die 5 % p.a. überschreitet
Verwaltungsgebühr	1,5 % p.a.
Aktienarten	Thesaurierend und ausschüttend (CZK, EUR)



Der Fonds ZDR Austria FQA

Grundlegende Daten

ZDR Investments Austria SICAV a.s. ZDR, Subfonds Real Estate Austria

Bewirtschafter	CODYA investiční společnost, a.s.
Verwahrer	Česká spořitelna, a.s. (Erste Group)
Aktienkurs	monatlich (forward pricing)
Mindestanlage	125.000 €
Empfohlene Anlagedauer	5 Jahre +
Geplante Rendite netto	5 - 6 % jährlich
Ausgabeaufschlag	3,0 %
Austrittsgebühr	nach 3 Jahren 0 %
Erfolgsabhängige Verwaltungsgebühr	50 % aus der Rendite, die 3,5 % p.a. überschreitet
Verwaltungsgebühr	1,5 % p.a.
Aktienarten	Thesaurierend (EUR)



Warum mit ZDR investieren?

WAULT

Die Laufzeit unserer bestehenden Mietverträge gehört zu den längsten am Markt.

Lebensmittelhändler

Einen Großteil unserer Mietflächen bilden Lebensmittel. In Tschechien beträgt der Anteil im FQA sogar 70 %.

Hohe Diversifikation

Das Risiko der Investition ist auf eine hohe Anzahl von Immobilien und Mietern in 5 stabilen Märkten verteilt.

Stabile Rendite

Unsere Strategie basiert auf den erzielten Mieterträgen, wir spekulieren nicht auf einen Wertanstieg der im Portfolio befindlichen Immobilien.

Discounter

Preislich günstige Ware des täglichen Bedarfs. Mieter sind weitgehend resistent gegen Konjunkturschwankungen.

Eigene Verwaltung

Kosteneffizienz durch eigene Objektverwaltung und Facility Management. Zudem profitieren wir von Projektentwicklungen im Rahmen der Gruppe.



Roman Latuske

Partner

+420 606 634 284

roman.latuske@zdrinvestments.cz

info@zdrinvestments.cz

tel. +420 235 300 459

www.zdrinvestments.cz

August
2022

Wir können Ihr Kapital vermehren.