

Umíme zhodnotit váš kapitál

PROSINEC 2021



Ohlédnutí za rokem 2021

+8,38 %

Výkonnost fondu FKI

+6,69 %

Výkonnost fondu Public

+4,2 mld.

Nárůst hodnoty aktiv

+15

Nových nemovitostí

Rok 2021 se nesl v duchu pokračující nejistoty v důsledku koronavirové epidemie. Trh komerčních nemovitostí již druhým rokem prochází zátěžovým testem. Fondy ZDR Investments svou stabilitou a dosaženými výsledky za roky 2020 a 2021 jasně prokázaly, že jsou krizi odolné. V průběhu striktních uzavírek a restrikcí zůstalo 85 % pronajímatelných ploch i nadále otevřených. Důvodem této rezistence je specifická skladba nájemců, kteří nabízejí zboží a služby každodenní spotřeby.

Rok 2021 byl pro skupinu ZDR Investments v mnohých ohledech jubilejní. V průběhu roku jsme do portfolia fondů získali dalších 15 nemovitostí a rok 2021 jsme zakončili s pořadovým číslem 50. Hodnota aktiv tak

meziročně vzrostla o 85 % na 9 miliard korun. Zároveň jsme významně pokročili v zahraniční expanzi vstupem na německý a chorvatský trh.

Výkonnost fondu kvalifikovaných investorů ZDR Investments SICAV a.s. dosáhla v uplynulém roce 8,38 %. Již čtvrtým rokem v řadě fond zajistil svým investorům stabilní zhodnocení a naplnil dlouhodobý výnosový cíl. Retailový fond ZDR Investments Public SICAV a.s. se zhodnocením 6,69 % dokonce překonal nadprůměrný výnos z roku 2020. Oba nemovitostní fondy se dosaženým zhodnocením zařazují mezi nejvýnosnější fondy své kategorie.

Akvizice roku

2021



VORUM Voitsberg

RAKOUSKO, VOITSBERG

Objekt dokončený v roce 2019 byl vybudován ve vysokém standardu a splňuje kritéria moderní udržitelné budovy. Skupina ZDR Investments současně s akvizicí první etapy retail parku uzavřela budoucí smlouvu na nákup druhé a třetí etapy projektu VORUM Voitsberg.

WAULT	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
6,0 let	6.888 m²

VÝZNAMNÍ NÁJEMCI

Fussl, Deichmann, Bipa, C&A, KiK, MyShoes, TEDi, Takko, Ernsting's, mister*lady, KLIPP, Admiral



Retail park Netolice

ČESKÁ REPUBLIKA, NETOLICE

Supermarket Penny v Netolicích na Prachaticku byl otevřen v prosinci 2020. Součástí objektu je také moderní samoobslužná čerpací stanice Benzina.

WAULT	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
13,9 let	1.741 m²

VÝZNAMNÍ NÁJEMCI

Penny, ORLEN Unipetrol



Tesco hypermarket Senec

SLOVENSKO, SENEK

Akvizicí hypermarketu v Senci jsme do portfolia získali britský potravinářský řetězec Tesco. V majetku fondu se nachází také sousedící retail park, k jehož akvizici došlo o rok dříve.

WAULT	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
9,5 let	4.750 m²

VÝZNAMNÍ NÁJEMCI

Tesco



Retail park Pula City Mall

CHORVATSKO, POLOOSTROV ÍSTRIE

Akvizice chorvatského retail parku Pula City Mall je dosud největší transakcí skupiny ZDR Investments. Prodávajícím byla rakouská developerská skupina MID-Bau. Obchodní plochy jsou obsazeny především rakouskými a německými nájemci.

WAULT	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
7,0 let	37.340 m²

VÝZNAMNÍ NÁJEMCI

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



Retail Arena Chodov

ČESKÁ REPUBLIKA, PRAHA

Akvizicí Retail Areny Chodov jsme do portfolia získali významného nájemce ze segmentu diskontního sportovního zboží, francouzský řetězec Decathlon.

WAULT	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
11,9 let	6.418 m²

VÝZNAMNÍ NÁJEMCI

Decathlon, Baumax



Retail park Schwörstadt

NĚMECKO, SCHWÖRSTADT

Retail park Schwörstadt je první akvizicí skupiny ZDR Investments v Německu. Nachází se na švýcarské hranici a je tak atraktivním nákupním místem pro přilehlé obce.

WAULT	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
5,4 let	3.649 m²

VÝZNAMNÍ NÁJEMCI

ALDI, TEDi, dm-drogerie, KiK

Další akvizice 2021

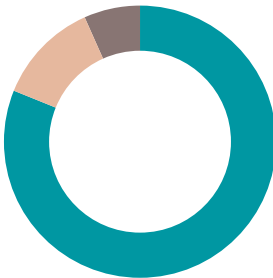
AKVIZICE	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA	VÝZNAMNÍ NÁJEMCI
Retail park Světlá nad Sázavou	2.147 m²	Billa, KiK
Logistický areál Prešov	13.342 m²	Tesco, PPG Deco
Retail park Jičín	1.794 m²	JYSK, Hecht
Retail park Vídeň	4.437 m²	Billa, JYSK, Fussl, BIPA
Retail park Jičín II	1.991 m²	Billa
Hypermarket Albert Opava	6.000 m²	Albert

Portfolio dle zemí



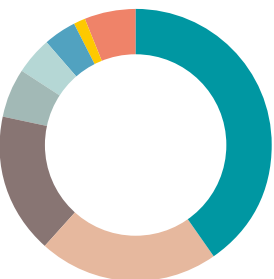
- Česká republika
- Chorvatsko
- Slovensko
- Rakousko
- Německo

Pronajímatelné plochy dle využití



- Retail
- Logistika
- Office

Retailové plochy dle segmentu



- Potraviny
- Domácí potřeby
- Textil
- Drogerie
- Sport
- Hobby
- Elektro
- Ostatní

Top 10 retailových nájemců



- Albert
- Tesco
- JYSK
- TEDi
- Harvey Norman
- Billa
- DECASPORT
- Penny market
- KiK
- SPAR

50

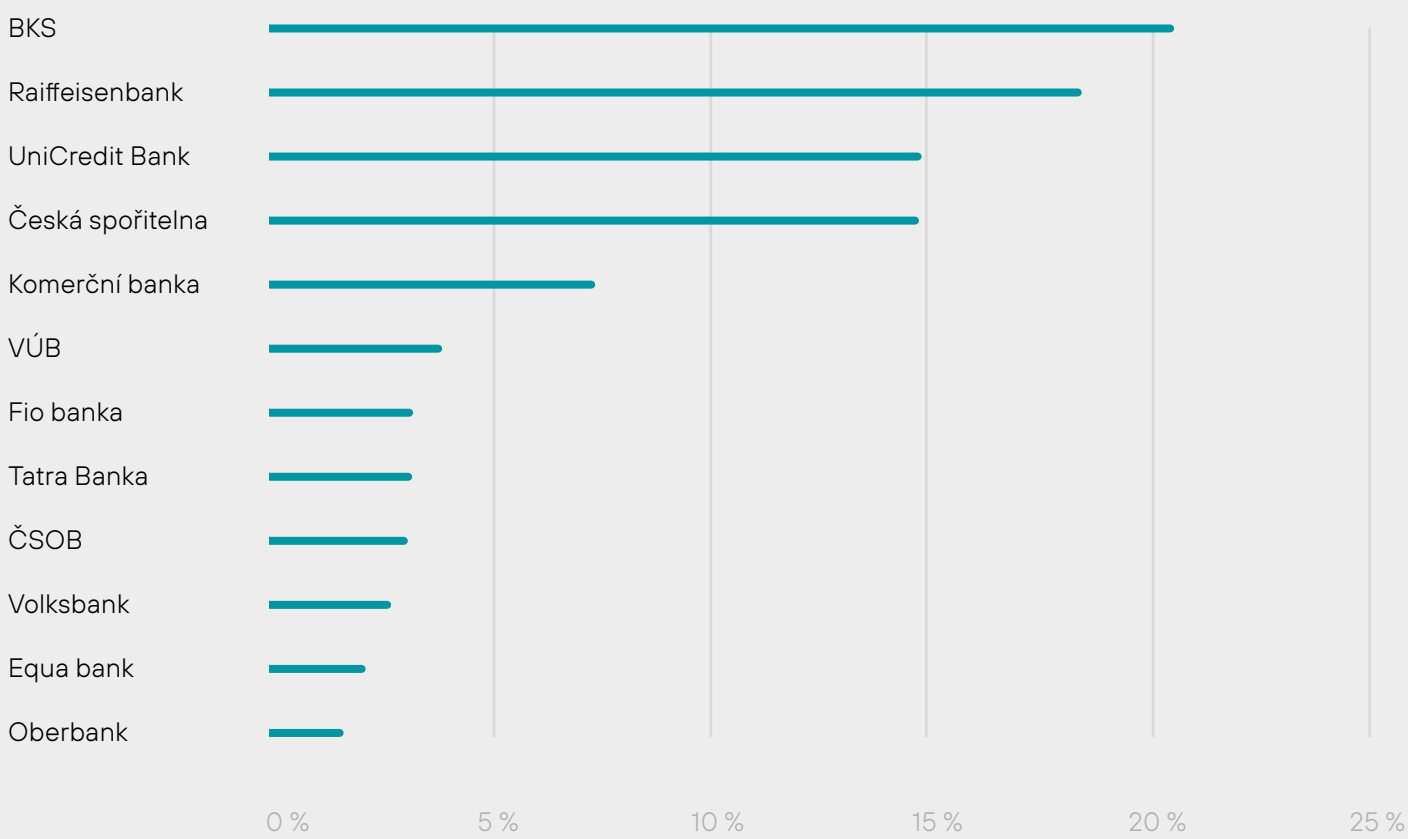
Nemovitostí

5

Evropských zemí

Bankovní financování

K bankovnímu financování přistupujeme konzervativně. Naprostá většina stávajících úvěrových smluv má dlouhou dobu fixace. Rostoucí úrokové sazby tak nezvyšují finanční náklady a nesnižují výnosnost nemovitostí. Největší podíl na financování českých



Podíl jednotlivých bank na celkovém bankovním financování

Měnový poměr financování

Téměř 60 % bankovního financování je poskytnuto v měně EUR. S ohledem na růst úrokových sazeb v ČR očekáváme, že se tento poměr bude dále zvyšovat. Oba fondy ZDR Investments jsou zajištěny proti měnovému riziku.

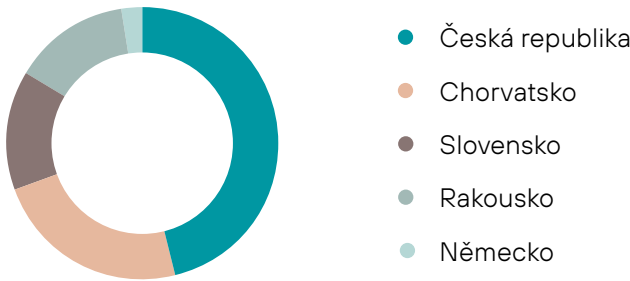


aktiv má Česká spořitelna, která na podzim roku 2021 refinancovala část nemovitostního portfolia v tržní hodnotě 1,2 mld. Kč, čímž potvrdila kredibilitu aktiv skupiny ZDR Investments.

FKI

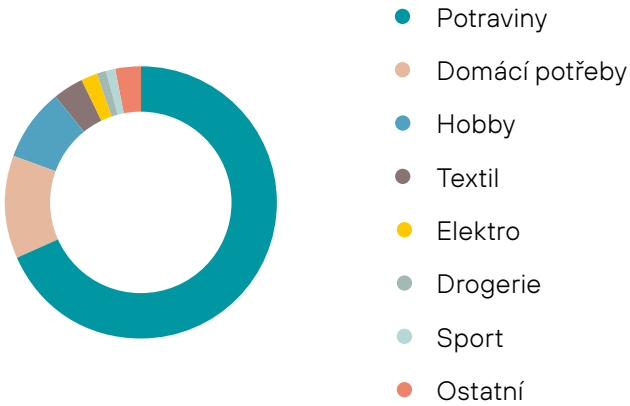
Portfolio dle zemí

Nemovitosti fondu FKI se nachází na území České republiky, Slovenska, Rakouska, Německa a Chorvatska. Expanzi na západní trhy jsme zahájili v roce 2020 vstupem do Rakouska a Německa, kde mají regionální retailové parky diskontního typu dlouhodobou tradici. V prosinci 2021 jsme vstoupili na pátý evropský trh, kterým se stalo Chorvatsko.



Retailové plochy dle segmentu

Mezi nemovitostními fondy na českém trhu vynikáme vysokým podílem nájemců z potravinářského segmentu. Téměř 70 % retailových ploch FKI je v ČR obsazeno prodejnami potravin. Jedná se o nejstabilnější a konstantně rostoucí maloobchodní trh.



Public

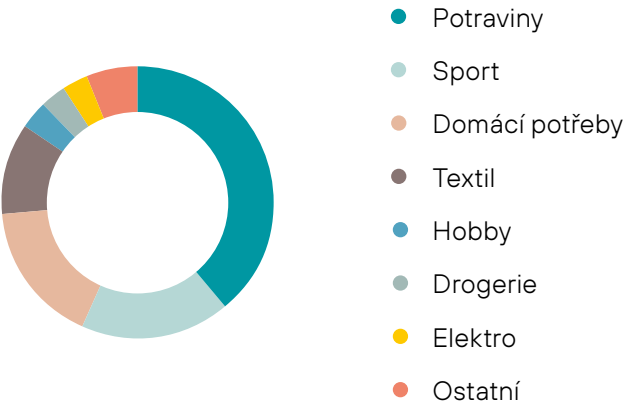
Portfolio dle zemí

Strategie fondu Public je zaměřená na investice do komerčních nemovitostí v České republice a na Slovensku. Od svého vzniku v říjnu 2019 do fondu Public přibýlo 14 nemovitostí s převažujícím zastoupením České republiky ve výši 82 %.



Retailové plochy dle segmentu

Portfolio fondu Public je sektorově vysoce diverzifikované. Převažující zastoupení mají s téměř 40 % prodejny potravin. V rámci segmentu potravinářských řetězců v portfoliu nalezneme značky jako Albert, Tesco, Billa nebo Penny.

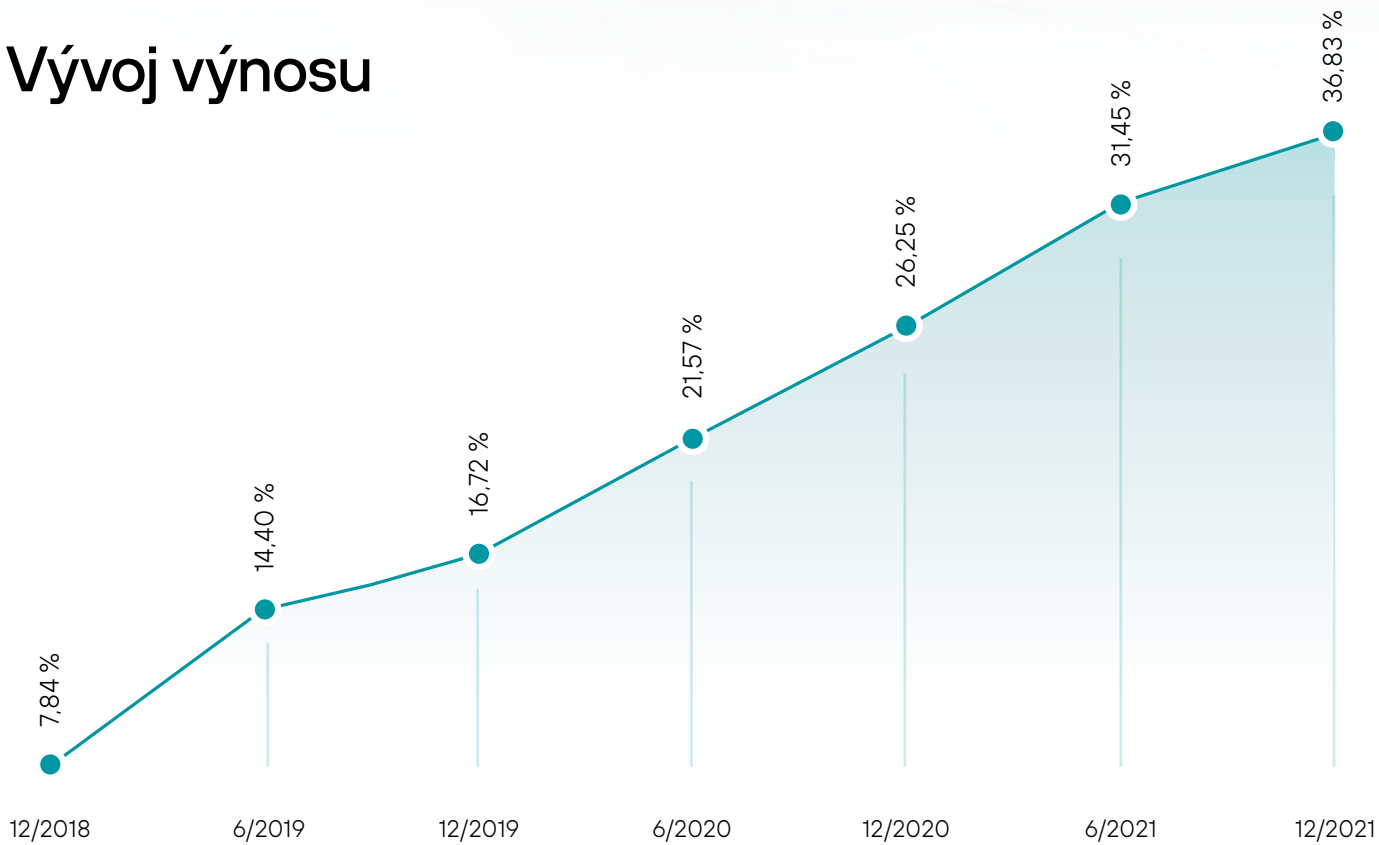


FOND

FKI

POČET NEMOVITOSTÍ	HODNOTA NEMOVITOSTÍ	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA	WALT
36	7,1 mld. Kč	158.784 m ²	7,0 let
POČET NÁJEMCŮ	LOAN-TO-VALUE	POČET INVESTORŮ	ROČNÍ INKASOVANÉ NÁJEMNÉ
148	53,5 %	1.498	438,2 mil. Kč

Vývoj výnosu



VÝNOSY AKCIÍ TŘÍDY A (CZK RŮSTOVÁ)

↗ 7,84 %	↗ 8,23 %	↗ 8,16 %	↗ 8,38 %
2018	2019	2020	2021

VÝNOSY AKCIÍ TŘÍDY C (EUR RŮSTOVÁ)

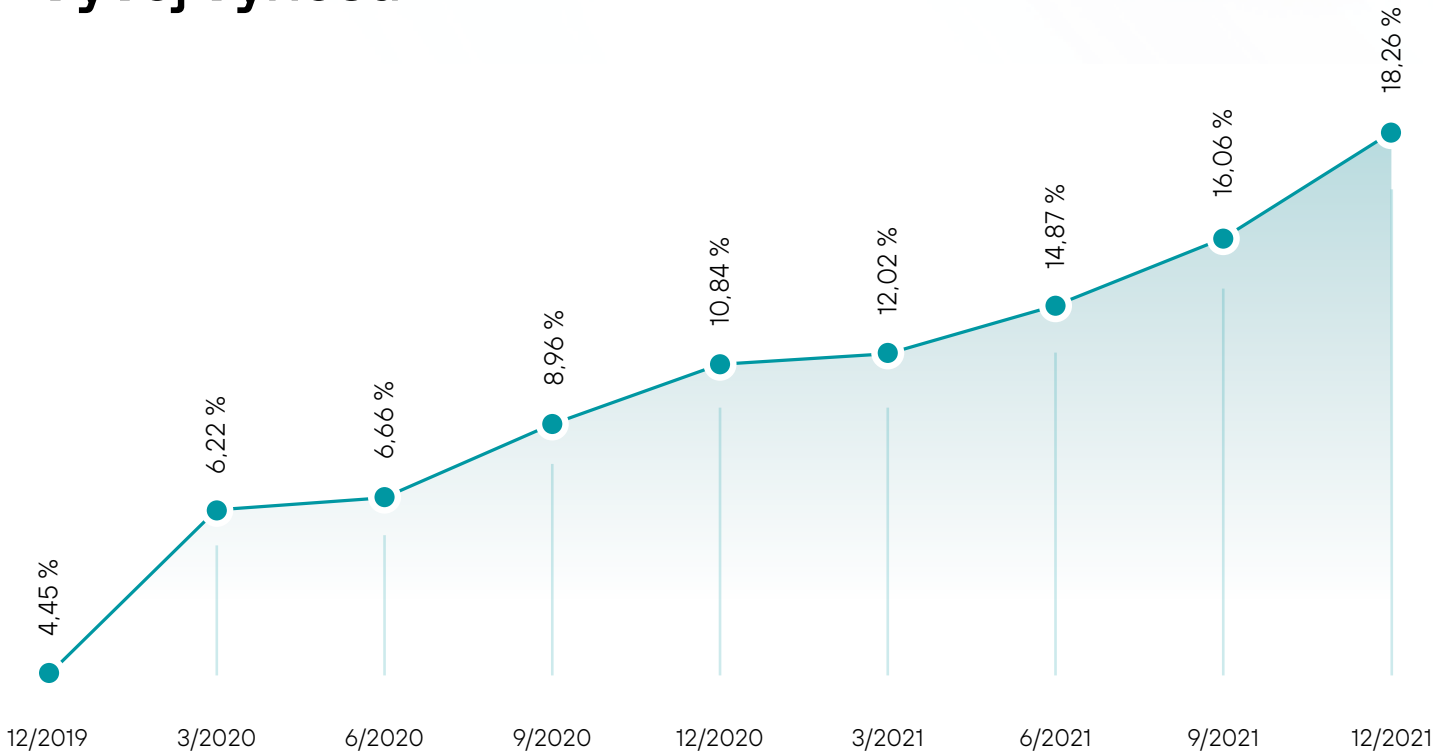
↗ 0,96 %	↗ 9,44 %	↗ 8,32 %
2019	2020	2021

FOND

Public

POČET NEMOVITOSTÍ	HODNOTA NEMOVITOSTÍ	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA	WALT
14	1,9 mld. Kč	45.204 m ²	7,3 let
POČET NÁJEMCŮ	LOAN-TO-VALUE	POČET INVESTORŮ	ROČNÍ INKASOVANÉ NÁJEMNÉ
59	52,9 %	3.530	129,2 mil. Kč

Vývoj výnosu



VÝNOS

↗ 4,45 %	↗ 6,12 %	↗ 6,69 %
2019, 11–12	2020	2021

O nás

Nemovitostní fondy ZDR Investments se zaměřují na investice do dlouhodobě pronajatých komerčních nemovitostí. Hlavní pozornost soustředíme na regionální retail parky diskontního charakteru s vysokým zastoupením prodejen potravin. Vyhledáváme atraktivní investiční příležitosti, které splňují vysoké nároky na bonitu nájemců a dlouhodobost nájemních smluv, které jsou společně základním předpokladem pro stabilní výnos v budoucnu. Investujeme na etablovaných evropských trzích, kterými jsou Česká republika, Slovensko, Rakousko, Německo a Chorvatsko. Naší dlouhodobou vizí je budovat stabilní portfolio kvalitních komerčních nemovitostí, které je diverzifikované geograficky, velikostně a také z pohledu skladby nájemců.

Fond ZDR Investments SICAV a.s. je fond určený výlučně kvalifikovaným investorům a investuje zejména do retailových nemovitostí diskontního typu.

Fond ZDR Investments Public SICAV a.s. byl založen v říjnu 2019 a navazuje na úspěchy fondu pro kvalifikované investory. Fond Public umožňuje investovat široké veřejnosti do diverzifikovaného portfolia komerčních nemovitostí bez nutnosti jejich přímého vlastnictví a správy.

Nemovitostní fondy ZDR Investments mají domicil České republiky a podléhají doзору České národní banky.



Zdeněk Prázdny

PARTNER

Zdeněk zastřešuje development nových projektů a vyhledává další akviziční příležitosti na trhu.

zdenek.prazdny@zdrinvestments.cz
+420 608 315 325



Radek Hladký

PARTNER

Radek se věnuje řízení skupiny ZDR Investments, vyhledávání a strukturování nových akvizic.

radek.hladky@zdrinvestments.cz
+420 724 557 462



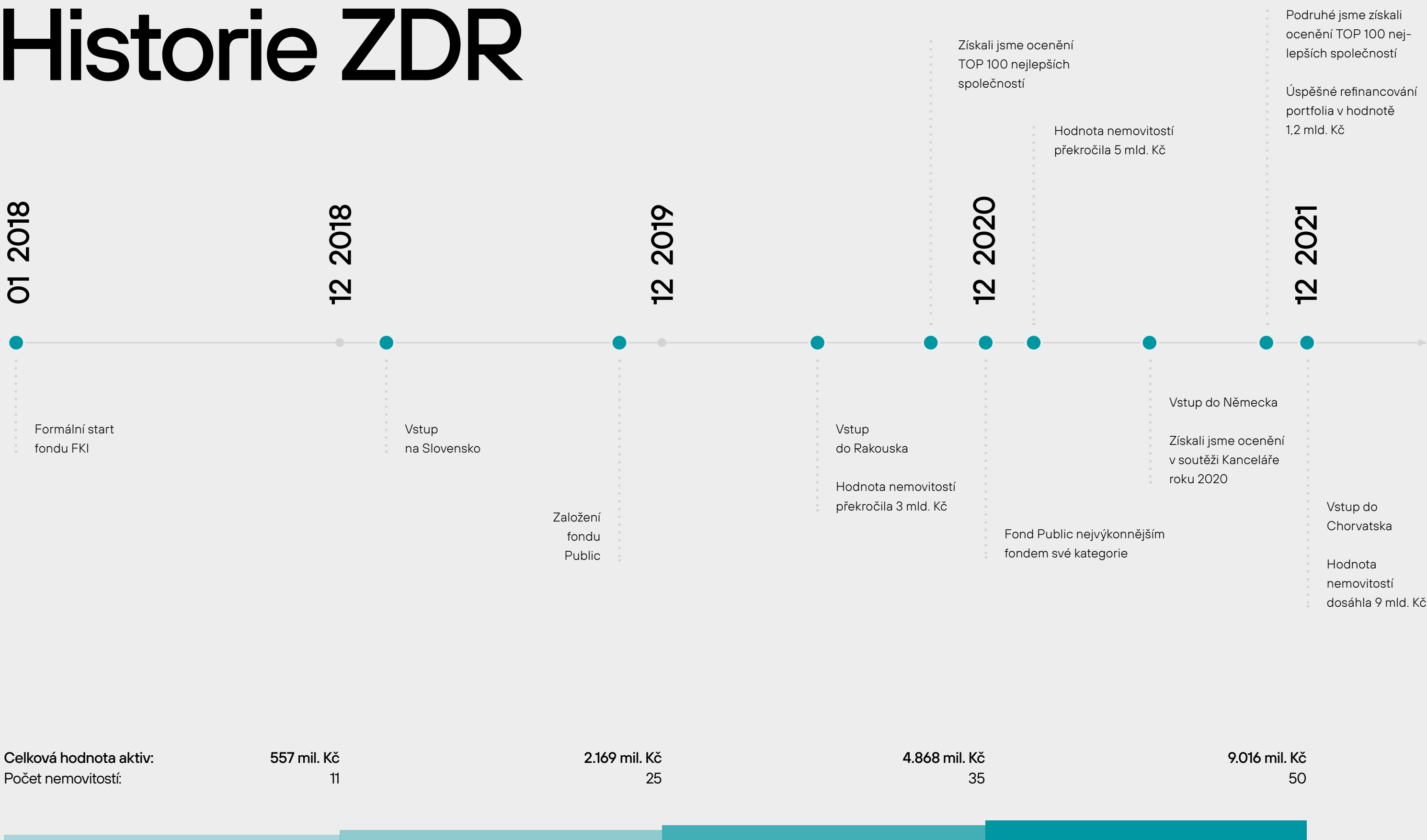
Roman Latuske

PARTNER

Roman řídí expanzi na západní trhy a rozvíjí vztahy s klíčovými obchodními partnery.

roman.latuske@zdrinvestments.cz
+420 606 634 284

Historie ZDR



Investiční možnosti



	Fond ZDR Investments	Fond ZDR Public
Investiční horizont	5 let a více	5 let a více
Minimální investice	1.000.000 Kč	10.000 Kč jednorázově nebo 500 Kč pravidelně
Měna fondu	CZK a EUR	CZK
Vstupní poplatek	max. 3,1 %	max. 4 %
Výstupní poplatek	0 % po 3 letech	0 %
Obhospodařovatel a administrátor fondu	CODYA investiční společnost, a.s.	Conseq Funds investiční společnost, a.s.
Depozitář	Česká spořitelna, a.s.	Česká spořitelna, a.s.
Oceňování aktiv	Grant Thornton Appraisal services a.s.	Grant Thornton Appraisal services a.s., výbor odborníků
Poplatek za správu	1,5 % ročně	1,5 % ročně
Výkonnostní poplatek	30 % ze zhodnocení fondového kapitálu převyšující 5 % ročně	30 % ze zhodnocení fondového kapitálu převyšující 4 % ročně
Plánovaný čistý výnos	7–9 % ročně	5–7 % ročně
ISIN	Akcie růstové CZK CZ0008042892 EUR CZ0008043833 Akcie dividendové CZK CZ0008042967 EUR CZ0008043841	Akcie růstové CZK CZ0008044658

Naši nájemci



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.