

Umíme zhodnotit váš kapitál

5 let skupiny ZDR Investments

+9,96 %

Průměrný roční výnos fondu FKI*

+8,68 %

Průměrný roční výnos fondu Public**

12,1 mld.

Hodnota nemovitostí

63

Nemovitostí v portfoliu

Rok 2022, stejně jako rok předchozí, byl plný výzev. Doznívající následky pandemie koronaviru, agrese ruských vojenských sil na Ukrajině nebo dramaticky rostoucí inflace a její mírnění skokovým zvyšováním sazeb na úrovně, na které nebyla globální ekonomika dlouhé roky zvyklá. To je pouze zlomek problémů, kterým musely nejen realitní fondy v minulém roce čelit.

Navzdory nepříznivým makroekonomickým podmínkám fondy ZDR Investments prokázaly silnou rezistenci a zaznamenaly historicky nejvyšší výnosy.

Fond kvalifikovaných investorů ZDR Investments SICAV a.s. dosáhl za uplynulý rok výkonnosti 9,49 %. Od samého založení činí průměrný roční výnos téměř 10 %*.

Retailový fond ZDR Investments Public SICAV a.s., určený široké veřejnosti, zakončil rok 2022 se zhodnocením +7,53 % a během své tříleté existence akcionářům přinesl průměrný výnos +8,68 %**.

Vysokou inflaci pomohly zmírnit inflační doložky, na základě kterých je pravidelně navyšováno nájemné. Dopad růstu základní úrokové míry na výkonnost fondů byl minimalizován díky úvěrovým smlouvám s fixní úrokovou sazbou s dlouhou platností. A zpomalování ekonomiky spolu s omezováním spotřebních výdajů domácností se staly příležitostí pro diskontní řetězce, které pokračují v masivní expanzi.

V krátkém časovém sledu se poněkolkáté prokázalo, že konzervativní strategie zaměřená převážně na retail parky s významným zastoupením prodejen potravin a diskontních nájemců přináší stabilitu v různých fázích ekonomického cyklu.

Přes veškeré nepříznivé makroekonomické faktory byl pro naši investiční skupinu minulý rok mimořádně úspěšný. Oslavili jsme pětileté výročí existence, překročili jsme milník 10 mld. Kč hodnoty portfolia, spustili jsme třetí fond ZDR Investments Industrial SICAV a.s. zaměřený na příměstský industriál a upevnili svou pozici mezi předními realitními fondy na českém trhu. Naší vizí do dalších let je být stabilní kotvou každého nemovitostního portfolia.

* Průměrný roční výnos investice v růstové CZK třídě za období od 01/2018 do 12/2022

** Průměrný roční výnos investice za období od 11/2019 do 12/2022

NO
NO
NO

Akvizice roku



VORUM Voitsberg II a III

RAKOUSKO, VOITSBERG

Projekt VORUM Voitsberg byl postaven na pozemku bývalé hnědouhelné elektrárny, která v minulosti oddělovala města Voitsberg a Bärnbach. Díky své dostupnosti a atraktivním nájemcům se VORUM v okresním městě Voitsberg v rakouské spolkové zemi Štýrsko rychle stalo centrální nákupní zónou.

WAULT

8,2 let

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

5.895 m²

VÝZNAMNÍ NÁJEMCI

Billa Plus, dm drogerie, Pepco,
PAGRO DISKONT, Fressnapf

Retail park Hradec Králové

ČESKÁ REPUBLIKA, HRADEC KRÁLOVÉ

Obchodní centrum Kukleny se nachází na západním okraji Hradce Králové. V průběhu roku 2022 došlo k jeho kompletní rekonstrukci a do budoucna je plánována výstavba navazující etapy stávajícího objektu. Jedním z nejvýznamnějších nájemců je potravinářský řetězec Albert, který v nově otevřené prodejně implementoval moderní koncept tržnice. Nemovitost byla pořízena od sesterské developerské skupiny Traxial.

WAULT

4,9 let

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

13.192 m²

VÝZNAMNÍ NÁJEMCI

Albert, BENU lékárna, Teta drogerie, TEDi,
Pepco, KiK, JYSK, výdejna IKEA



PUBLIC

Retail park Bohumín

ČESKÁ REPUBLIKA, BOHUMÍN

Jedná se o nově vybudovaný retail park nacházející se v centrální části města Bohumín, které leží na soutoku řek Odry a Olše v těsné blízkosti polských hranic. Nemovitost sousedí s prodejnou potravinářského řetězce Kaufland.

WAULT	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
5,0 let	4.908 m²

VÝZNAMNÍ NÁJEMCI

dm drogerie, Action, Pepco, KiK, NKD, Sportisimo, Datart



PUBLIC

Retail park Hluboká

ČESKÁ REPUBLIKA, HLUBOKÁ NAD VLTAVOU

Retail park Hluboká, sestávající ze třech samostatných objektů, byl dokončen v prosinci 2021. Hluboká nad Vltavou je druhou nejrozsáhlejší obcí Jihočeského kraje ležící pouze 9 km od Českých Budějovic. Strategické umístění retail parku přitahuje návštěvníky z přilehlých spádových oblastí.

WAULT	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
6,2 let	2.396 m²

VÝZNAMNÍ NÁJEMCI

Billa, Teta drogerie, Super zoo, Pepco



FKI

Retail park Bílovec

ČESKÁ REPUBLIKA, BÍLOVEC

Nově dokončený retail park byl vybudován sesterskou developerskou skupinou Traxial. Město Bílovec se nachází v okrese Nový Jičín nedaleko Ostravy. Žije zde více než 7 tisíc obyvatel, pro které je nové obchodní centrum často první volbou pro pravidelné nákupy.

WAULT	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
7,0 let	1.962 m²

VÝZNAMNÍ NÁJEMCI

Albert, Super zoo, Pepco



INDUSTRIAL

Průmyslový areál Komárno

SLOVENSKO, KOMÁRNO

Průmyslový areál v Komárně prošel v roce 2017 významnou rekonstrukcí. Nájemcem je společnost ZF Slovakia a.s. z německého technologického koncernu ZF, který provozuje 188 výrobních závodů v 31 zemích světa. Hlavní činností společnosti je poskytování inovativních systémů pro automobilový průmysl.

WAULT	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
4,6 let	7.101 m²

VÝZNAMNÍ NÁJEMCI

ZF Slovakia



FKI

Retail Park Ostava Poruba

ČESKÁ REPUBLIKA, OSTRAVA

Nemovitost byla zakoupena do majetku fondu od sesterské developerské skupiny Traxial. Své prodejny zde otevřel potravinářský řetězec Albert, diskontní řetězec Pepco nebo Teta drogerie. Na jaře 2023, po dokončení finální etapy rekonstrukce, zde otevřou své prodejny také textilní řetězce Sinsay a KiK.

WAULT	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
7,0 let	8.109 m²

VÝZNAMNÍ NÁJEMCI

Albert, Teta drogerie, Pepco, KiK, Sinsay

Další akvizice roku 2022

AKVIZICE	FOND	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA	VÝZNAMNÍ NÁJEMCI
Retail Park Teplice	FKI	9.981 m²	Albert, Pepco, Action
Retail Park Most	FKI	8.006 m²	Albert, TEDI, Action
Billa Velká Dobrá	Public	1.343 m²	Billa
Tesco Banská Štiavnica	Public	1.120 m²	Tesco
Retail park Šamorín	Public	3.304 m²	TEDI, JYSK, GATE
Retail park Stříbro	FKI	3.121 m²	Billa, Pepco, KiK
Výrobní hala Běchovice	FKI	1.659 m²	Jakub Kubín

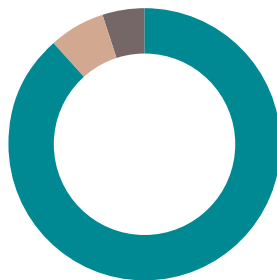
Portfolio skupiny ZDR

Portfolio dle zemí



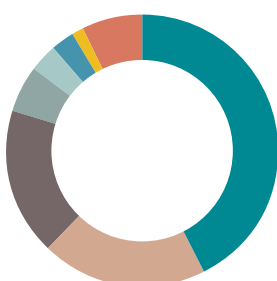
- Česká republika 59,6 %
- Slovensko 15,3 %
- Chorvatsko 13,6 %
- Rakousko 10,2 %
- Německo 1,3 %

Pronajímatelné plochy dle využití



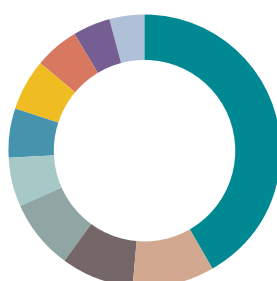
- Retail 83,0 %
- Logistika 12,1 %
- Office 4,9 %

Retailové plochy dle segmentu

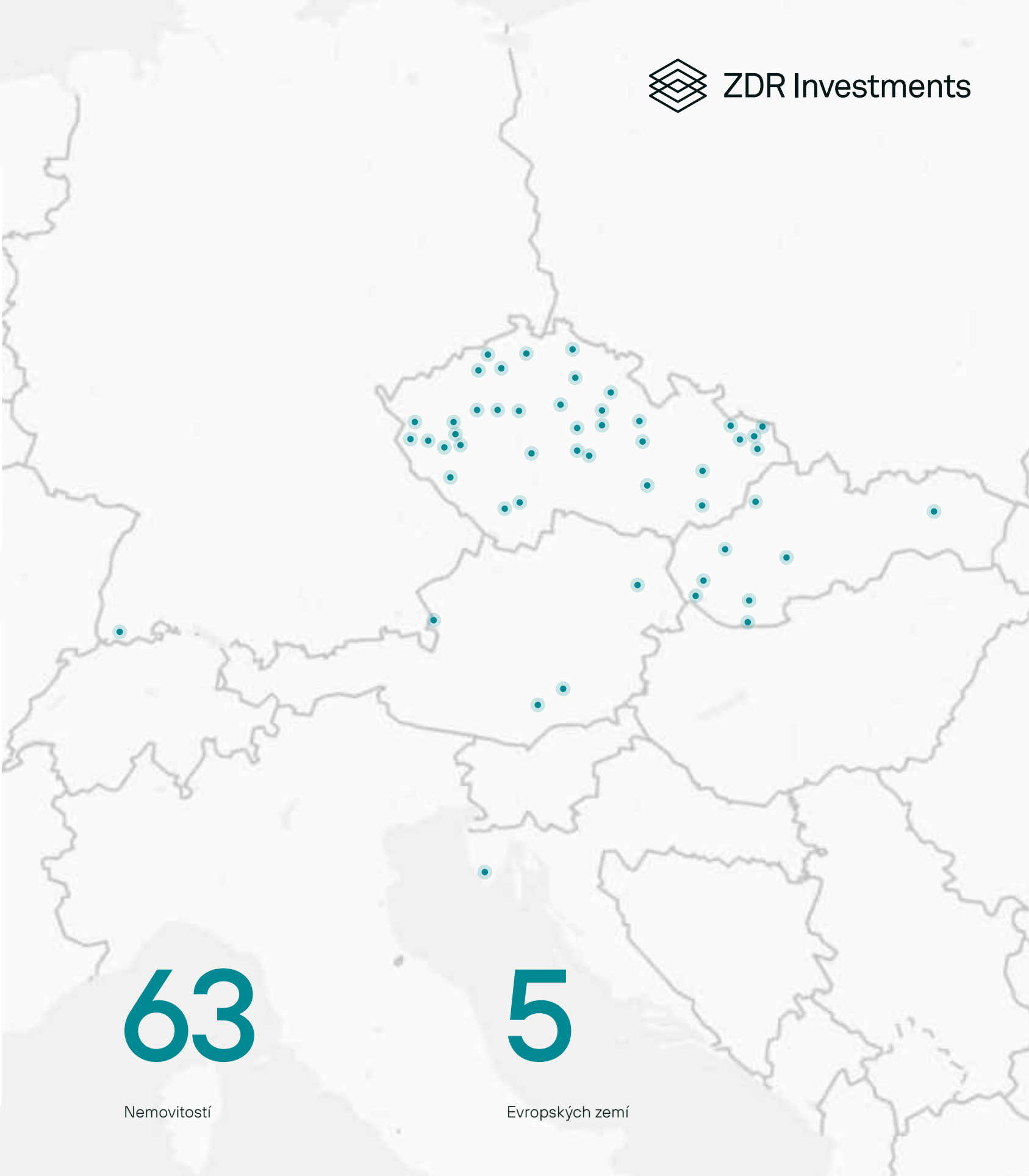


- Potraviny 42,6 %
- Domácnost 19,7 %
- Textil 17,6 %
- Drogerie 5,6 %
- Sport 3,3 %
- Hobby 2,8 %
- Elektro 1,2 %
- Ostatní 7,2 %

Top 10 retailových nájemců



- Albert 41,7 %
- Billa 9,8 %
- JYSK 8,7 %
- TEDI 8,1 %
- KiK 6,0 %
- Pepco 6,0 %
- Decathlon 5,9 %
- Harvey Norman 5,4 %
- Tesco 4,3 %
- PENNY Market 4,1 %



63

Nemovitostí

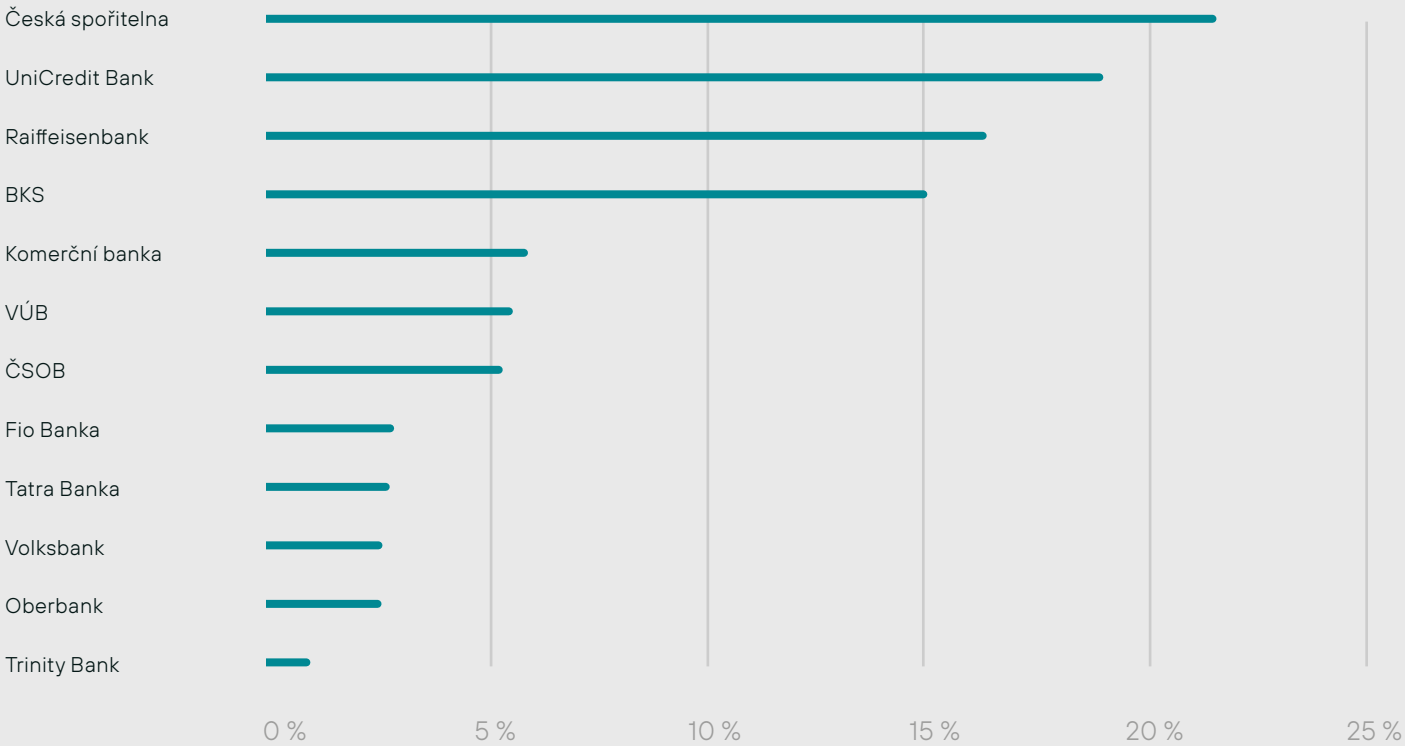
5

Evropských zemí

Bankovní financování

K bankovnímu financování přistupujeme konzervativně. Souhrnný ukazatel zadlužení celé skupiny aktuálně dosahuje úrovně 50,5 %. Od počátku volíme strategii dlouhodobých fixací nebo úrokového zajištění, což se vyplácí především nyní v době rostoucích úrokových sazeb. V následujících třech letech dojde ke

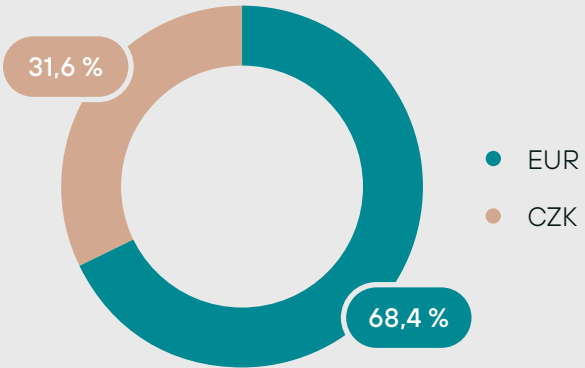
změně stávající fixní sazby u pouhých 14 % úvěrového portfolia. Největší podíl na financování má Česká spořitelna z rakouské bankovní skupiny Erste, jejíž angažovanost se oproti minulému roku téměř zdvojnásobila.



Podíl jednotlivých bank na celkovém zůstatku bankovních úvěrů

Měnový poměr financování

Téměř 70 % bankovního financování je poskytnuto v měně EUR, což představuje meziroční nárůst o deset procentních bodů. S ohledem na stále vysoký úrokový diferenciál mezi ČR a eurozónou očekáváme, že se podíl eurového financování bude nadále zvyšovat. Fondy ZDR Investments jsou zajištěny proti měnovému riziku.



FKI

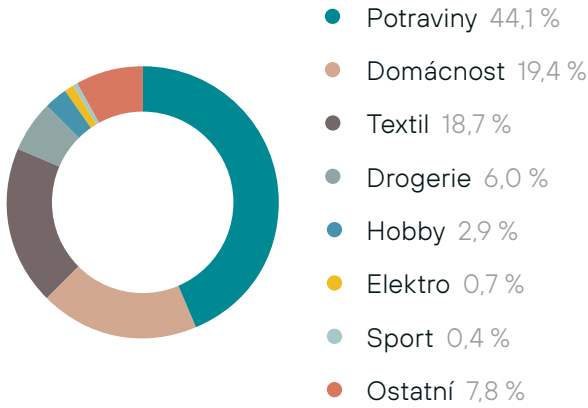
Portfolio dle zemí

Expanzi na západní trhy jsme zahájili v roce 2020. Dnes už se nemovitosti fondu FKI nachází na území pěti evropských zemí – České republiky, Slovenska, Rakouska, Německa a Chorvatska. Investujeme výhradně na trzích se stabilní politickou situací a tam, kde rozumíme lokálním specifikům.



Retailové plochy dle segmentu

Mezi nemovitostními fondy na českém trhu vynikáme vysokým podílem nájemců v potravinářském segmentu, který činí 44 %. Potravinářské a diskontní řetězce, nabízející zboží každodenní potřeby, tvoří společně nejstabilnější složku maloobchodu.



Public

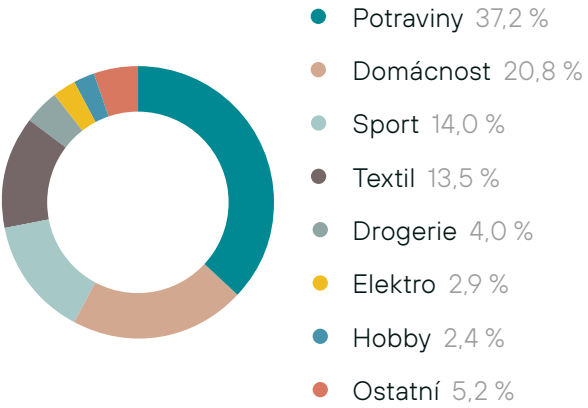
Portfolio dle zemí

Prostřednictvím fondu Public je možné investovat především do retailových nemovitostí diskontního charakteru na území České republiky a Slovenska. Zaměření fondu na regionální retail parky s vysokým podílem prodejen potravin a dalšího zboží každodenní potřeby se navíc ukázalo jako model odolný vůči negativním hospodářským cyklům.



Retailové plochy dle segmentu

Portfolio fondu Public je sektorově vysoce diverzifikované. S 37 % mají největší zastoupení prodejny potravin. Mezi hlavní nájemce v tomto segmentu patří značky jako Albert, Tesco, Billa nebo PENNY Market.

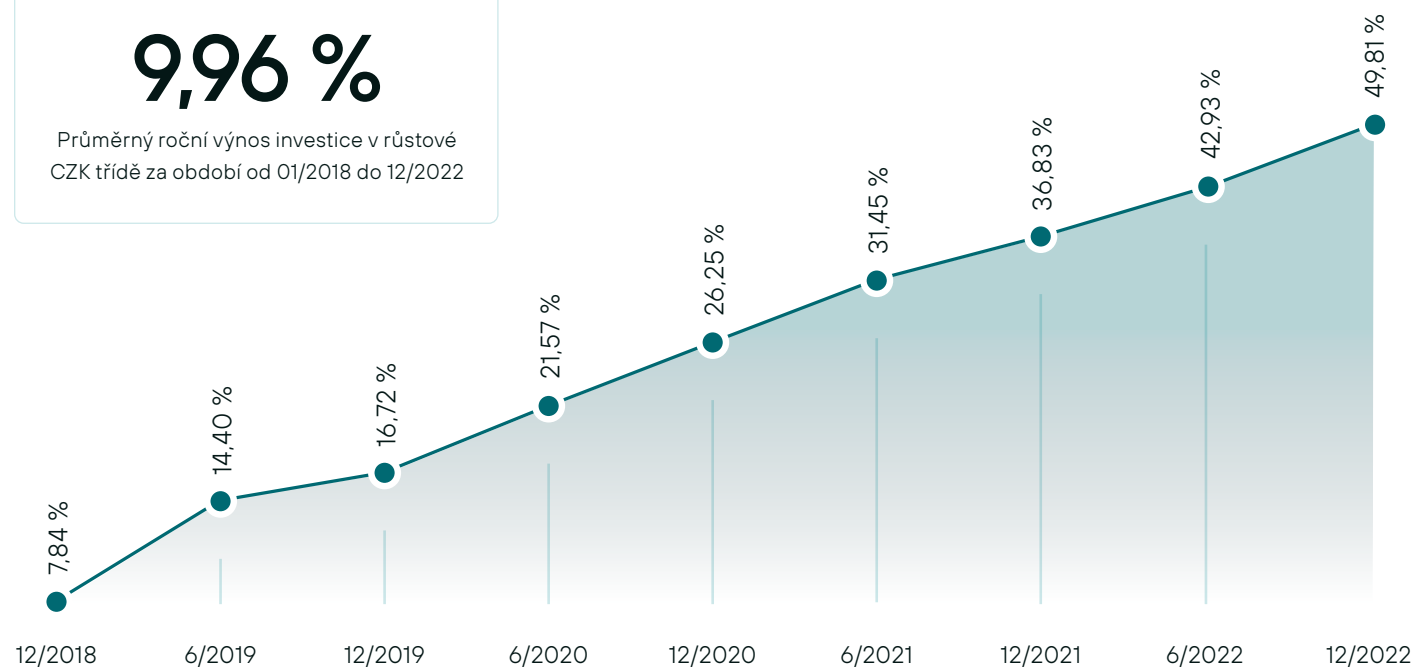


POČET NEMOVITOSTÍ	HODNOTA NEMOVITOSTÍ	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA	WAULT
40	9,5 mld. Kč	209.910 m ²	6,3 let
POČET NÁJEMCŮ	LOAN-TO-VALUE	POČET INVESTORŮ	ROČNÍ INKASOVANÉ NÁJEMNÉ
205	51,87 %	2.016	583,4 mil. Kč

Vývoj výnosu

9,96 %

Průměrný roční výnos investice v růstové CZK třídě za období od 01/2018 do 12/2022



VÝNOSY AKCIÍ TŘÍDY A (CZK RŮSTOVÁ)

↗ 7,84 %	↗ 8,23 %	↗ 8,16 %	↗ 8,38 %	↗ 9,49 %
2018	2019	2020	2021	2022

VÝNOSY AKCIÍ TŘÍDY C (EUR RŮSTOVÁ)

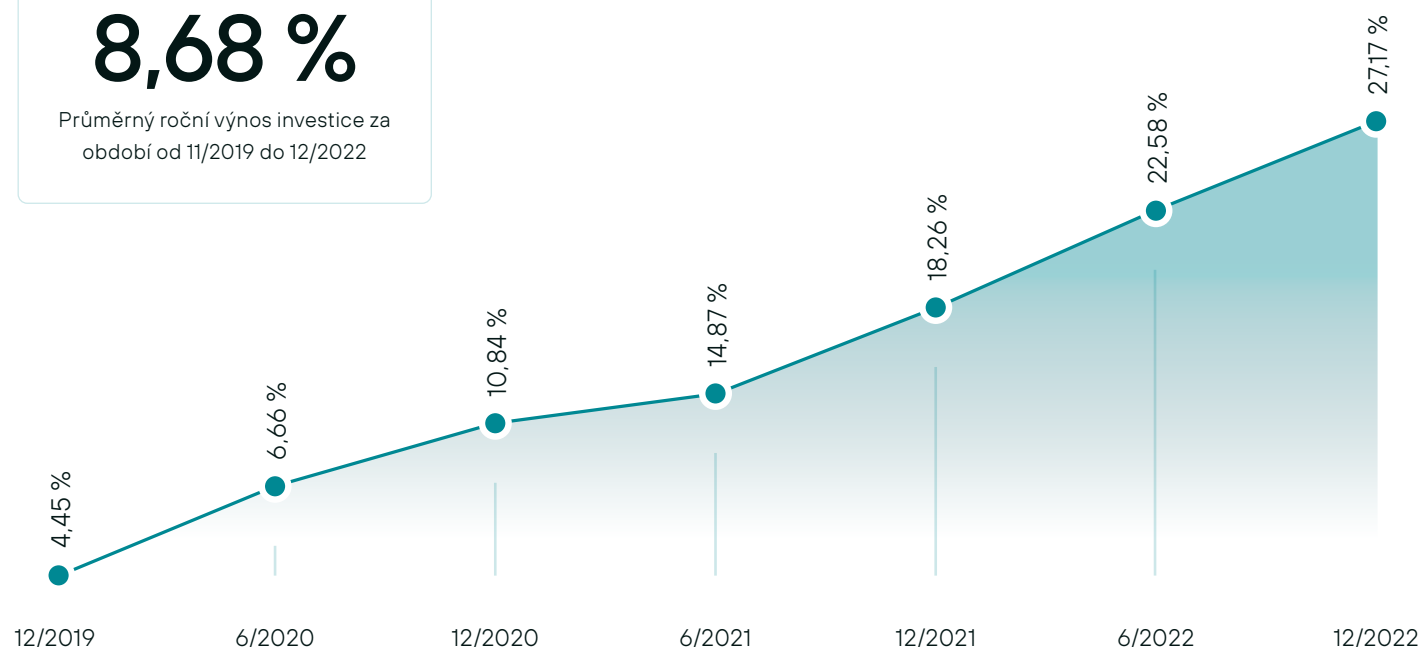
↗ 9,44 %	↗ 8,32 %	↗ 9,77 %
2020	2021	2022

POČET NEMOVITOSTÍ	HODNOTA NEMOVITOSTÍ	PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA	WAULT
22	2,5 mld. Kč	58.250 m ²	6,2 let
POČET NÁJEMCŮ	LOAN-TO-VALUE	POČET INVESTORŮ	ROČNÍ INKASOVANÉ NÁJEMNÉ
78	45,34 %	7.005	168,4 mil. Kč

Vývoj výnosu

8,68 %

Průměrný roční výnos investice za období od 11/2019 do 12/2022



VÝNOSY AKCIÍ

↗ 4,45 %	↗ 6,12 %	↗ 6,69 %	↗ 7,53 %
2019, 11–12	2020	2021	2022

O n e's





Nemovitostní fondy zaměřené na investice do dlouhodobě pronajatých komerčních nemovitostí

Během pěti let existence jsme založili 3 fondy, vstoupili na 4 zahraniční trhy, překročili jsme 12 miliard hodnoty portfolia a upevnili svoji pozici mezi českými nemovitostními fondy. Hlavní pozornost soustředíme na regionální retail parky diskontního charakteru s vysokým podílem prodejen potravin. Vyhledáváme atraktivní investiční příležitosti, které splňují přísné nároky na bonitu nájemců a dlouhodobost nájemních smluv. Naším cílem je budování stabilního portfolia kvalitních komerčních nemovitostí, které jsou diverzifikované geograficky, velikostně, jakož i z pohledu skladby nájemců.

ZDR Investments SICAV a.s.

Fond je určen kvalifikovaným investorům s pokročilými znalostmi a zkušenostmi, kteří vyhledávají dlouhodobě stabilní zhodnocení vložených prostředků. Za 5 let své existence se zařadil mezi nejdynamičtější rostoucí nemovitostní fondy na trhu a svým akcionářům od založení připsal zhodnocení téměř 50 %.

ZDR Investments Public SICAV a.s.

Public je podílový fond otevřený pro všechny typy investorů, který byl založen v říjnu 2019. Umožňuje široké veřejnosti zhodnocovat své prostředky již od nízkých částek a přináší atraktivní možnost investice do nemovitostí bez nutnosti jejich přímého vlastnictví a správy.

ZDR Investments Industrial SICAV a.s.

Fond je otevřen široké veřejnosti. V rámci kolektivního investování mají akcionáři možnost podílet se na portfoliu dlouhodobě pronajatých nemovitostí menší rozlohy určených k výrobě a skladování. Fond byl spuštěn v září 2022 a o tři měsíce později, v prosinci 2022, do něj byla pořízena první nemovitost.



Zdeněk Prázdny

PARTNER

Zdeněk zastřešuje development nových projektů a vyhledává další akviziční příležitosti na trhu. Je zakladatelem developerské skupiny Traxial Group, v rámci které zrealizoval několik desítek projektů v oblasti komerčního developmentu.

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



Radek Hladký

PARTNER

Radek se věnuje řízení skupiny ZDR Investments, vyhledávání a strukturování nových akvizic. Spoluzaložil advokátní kancelář Z/C/H Legal, která od roku 2005 poskytl převážně nadnárodním klientům poradenství při nemovitostních transakcích za téměř 100 mld. Kč.

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



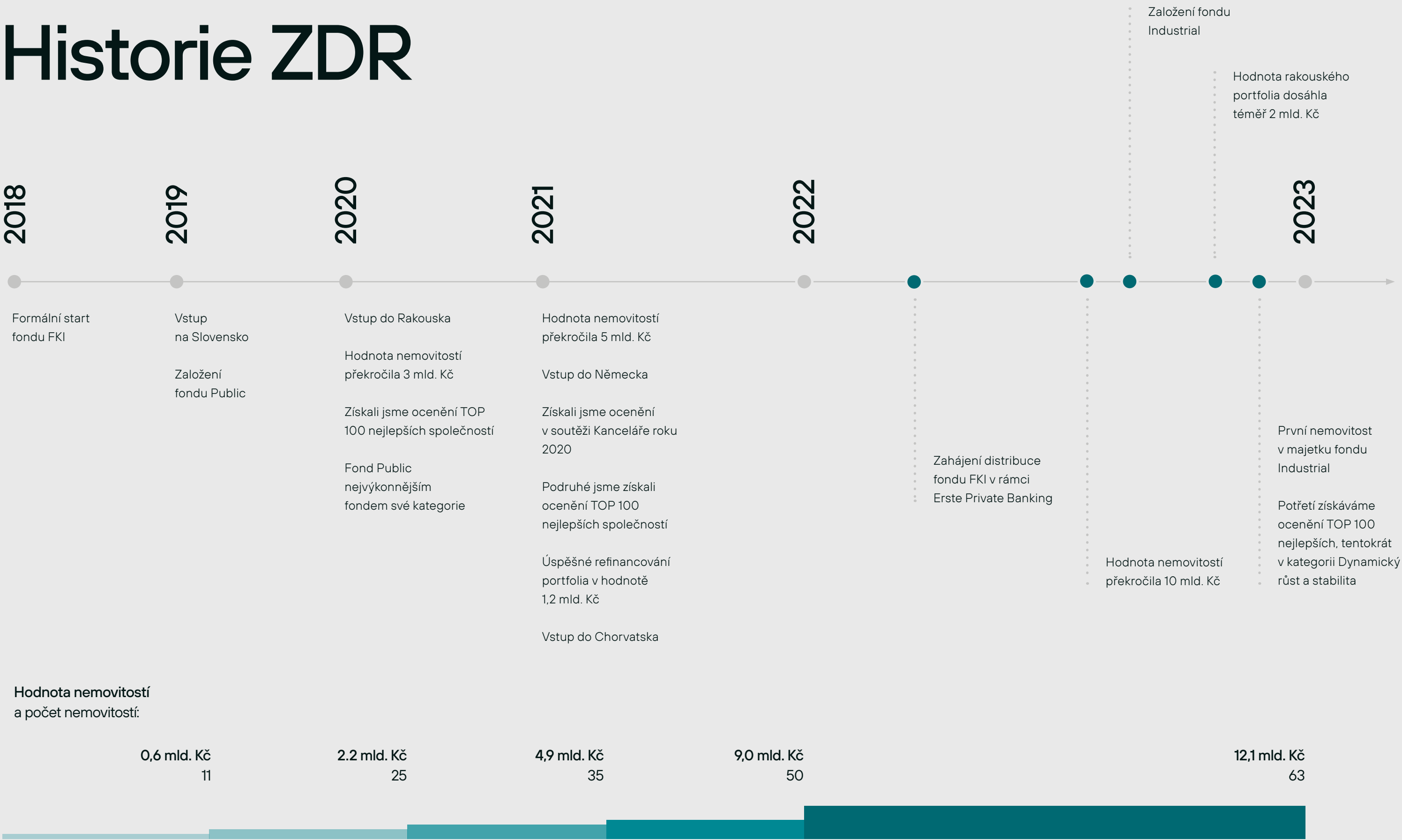
Roman Latuske

PARTNER

Roman řídí expanzi na západní trhy a rozvíjí vztahy s klíčovými obchodními partnery. Vystudoval bankovníctví ve Wiesbadenu a pracoval v oboru financování komerčních nemovitostí u DePfa-Bank a HYPO-BANK. 20 let působil ve vrcholných manažerských pozicích v mediálních domech Mafra a Economia.

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

Historie ZDR





ESG



Při výběru investic dbáme na to, aby jejich realizace splňovala kritéria udržitelnosti a respektovala životní prostředí. Vyhledáváme taková řešení, která jsou ekologická a energeticky efektivní. Věříme, že udržitelné smýšlení dlouhodobě přináší společenskou i podnikatelskou hodnotu a přispívá k lepšímu životu.



Usilujeme o to, aby z našich aktivit těžilo co nejvíce subjektů. Dlouhodobě podporujeme potřebné, kulturu, sport a rozvoj lokalit, ve kterých investujeme. Naším cílem je být odpovědným a prospěšným partnerem, který vytváří skutečnou společenskou hodnotu. V rámci skupiny ZDR Investments klademe důraz na vhodné pracovní podmínky, genderovou vyváženost, rovné příležitosti a podporujeme kreativitu a rozvoj našich kolegů.



Transparentnost, férovost a otevřená komunikace. Takové hodnoty uplatňujeme v rámci našeho podnikání vůči obchodním partnerům, investorům a zaměstnancům. Respektujeme všechny psané i nepsané zásady čestného jednání. Naši zaměstnanci jsou klíčovým zdrojem růstu, a proto nám záleží na jejich fyzické i psychické spokojenosti.

Investiční možnosti

	 ZDR FKI		 ZDR Public	 ZDR Industrial
Investiční horizont	5 let a více		5 let a více	5 let a více
Minimální investice	1.000.000 Kč		10.000 Kč jednorázově nebo 500 Kč pravidelně	10.000 Kč jednorázově nebo 500 Kč pravidelně
Měna fondu	CZK a EUR		CZK	CZK a EUR
Vstupní poplatek	max. 3,1 %		max. 4 %	max. 4 %
Výstupní poplatek	0 % po 3 letech od vydání investičních akcií		0 %	0 %
Obhospodařovatel a administrátor fondu	CODYA investiční společnost, a.s.		Conseq Funds investiční společnost, a.s.	Conseq Funds investiční společnost, a.s.
Depozitář	Česká spořitelna, a.s.		Česká spořitelna, a.s.	Česká spořitelna, a.s.
Oceňování aktiv	Grant Thornton Appraisal services a.s.		výbor odborníků	výbor odborníků
Poplatek za správu	1,5 % ročně		1,5 % ročně	1,5 % ročně
Výkonnostní poplatek	30 % ze zhodnocení fondového kapitálu převyšující 5 % ročně		30 % ze zhodnocení fondového kapitálu převyšující 4 % ročně	30 % ze zhodnocení fondového kapitálu převyšující 4 % ročně
Plánovaný čistý výnos	7–9 % ročně		5–7 % ročně	5–7 % ročně
ISIN	Akcie růstové CZK CZ0008042892 EUR CZ0008043833	Akcie dividendové CZK CZ0008042967 EUR CZ0008043841	Akcie růstové CZK CZ0008044658	Akcie růstové CZK CZ0008049111 EUR CZ0008049129

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

ZDR Investments Industrial SICAV a.s.
Jungmannova 750/34, 110 00 Praha 1
www.zdrindustrial.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.