



# Představení EXPANDIA Investments SICAV

## Expandia Industrial Parks podfond

# O skupině Expandia

## O skupině Expandia - vlastníci

- Expandia je privátní finanční skupina vlastněná dvěma privátními osobami
- 95% podíl je ve vlastnictví Ing. Vladislava Veselého MBA, jednoho ze 4 zakládajících partnerů Expandia
- 5% podíl je ve vlastnictví Ing. Michala Záveského, Ph.D., dlouholetého spolupracovníka pana Veselého
- Skupina spravuje vlastní peníze a má dlouhodobý horizont svých investic



# Historie skupiny Expandia

## Kupónová privatizace

- Vznik v roce 1993
- Účast v obou vlnách kuponové privatizace
- Obchodování s cennými papíry, Expandia Finance
- V 1997 účast na kuponové privatizaci v Chorvatsku
- Založen vlastní penzijní fond Koruna
- Činnost postupně utlumena a prodána strategickým partnerům v roce 2002

## Správa privatizovaných společností, vlastní projekty

- Zdroje vygenerované v kuponové privatizaci Expandia použila na převzetí, správu, restrukturalizaci podniků – Vigona Svitavy (nyní Fibertex), Desk Form, TON Bystřice, Jitona a další
- Expanze v sektoru finančních služeb – Expandia Banka (eBanka), ARBES Technologies (dříve Merlin, tvůrce Expandia Banky)
- První realitní projekty – Industry park Nižnij Novgorod

## Diversifikované portfolio, zaměření na hodnotu

- Expandia se zaměřuje na provozování společností se silným produktem a diversifikací v oblasti realit
- Polovinu hodnoty skupiny tvoří výrobní/službové společnosti a hotely
- Zbytek tvoří nemovitostní investice – industry parky a administrativní budovy
- V malém kruhu přátel rozvíjíme investice a zaměřujeme se na hodnotný produkt a společenský přínos

# Aktuální portfolio Expandia

- Velikost bilance 5.5 miliardy Kč
- 1400 zaměstnanců skupiny
- EBITDA skupiny přes 550 mil Kč
- 11 členů týmu Expandia
- Kombinace výrobních podniků/poskytovatelů služeb, industry parků, hotelů a administrativních objektů
- Kromě uvedených projektů vlastní skupina Expandia (nebo její zakladatelé) pozemky pro development (byty, logistika), činžovní dům v Praze na konverzi na bydlení/hotel, vinařství...





## Jak fungujeme, jak investujeme?

- Investice si vybíráme sami, sami si je spravujeme prostřednictvím účasti v orgánech
- Hledáme investice se zajímavým produktem, pozicí na trhu, dlouhodobou udržitelností a společenským přínosem
- Investice pomáháme rozvíjet, financovat, podporujeme lokální (český) management
- Používáme vlastní zdroje a bankovní financování
- Zakládáme si na naší pověsti seriózního investora
- **Máme dlouhodobý horizont, nemáme exit criteria, baví nás investice provozovat a zhodnocovat investované prostředky**

# **EXPANDIA Investments SICAV, a.s.**

# Motivy založení fondu EXPANDIA Investments SICAV

- Máme více projektů, než jsme schopni sami proinvestovat a profinancovat
- Chceme pozvat přátele a investorskou obec, aby s námi provozovali a dále rozvíjeli naše tradiční a stabilní investice
- Externí financování prostřednictvím fondové struktury nám akceleroval rozvoj našich industriálních parků

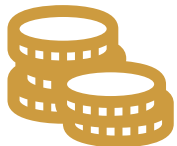




## Cíle fondu EXPANDIA Investments SICAV



Vklad 2-4 industry parků ve vlastnictví Expandia



Získání nového financování rozvoje parků – až o 50% nárůst pronajatelné plochy



Akvizice nových areálů – máme vlastní projekty a vidíme příležitosti na trhu



Částečná výplata skupiny Expandia



Držet dlouhodobě významný podíl ve fondu a zhodnocovat dále své prostředky

## Jak se odlišujeme od ostatních fondů?

- Vkládáme vlastní majetek s jasnou historií a výnosností
- Fond má optimální startovní velikost – přes 400 mil Kč NAV
- O majetek se stará dlouhodobě fungující tým
- Zůstáváme podílníky a investujeme své prostředky s investory
- Dlouhodobě chceme fond podporovat, zůstat podílníky, spojit s ním své jméno
- Máme silnou pipeline dalšího rozvoje existujících parků i nových akvizic

# Expandia Industrial parks podfond

# Cíle podfondu Industrial Parks

- Investice do průmyslových parků k pronájmu pro výrobní a logistické firmy
- Zhodnocování vložených investičních prostředků servisováním kvalitních nájemců, rozvojem stávajících areálů, dostavbou nových kapacit pro pronájem a akvizice nových areálů k dalšímu zhodnocení.
- **Cílová čistá ziskovost fondu je 7-9% p.a.**
- **Minimální doba investice 3-5 let**
- **Produkt cílený pro kvalifikované investory s investicí od 1 mil Kč**



# Investiční story

- ✓ **Dlouhodobý track record rozvoje areálů** – více jak 4 roky držíme a spravujeme jako nájemní prostory, parky zhodnocujeme a máme zajímavé zisky
- ✓ **Schopnost dlouhodobě obsadit prostory** i přes kratší WAULT
- ✓ **Do fondu vloženy 2 plně obsazené industry parky** – okamžitý výnos z investice pro investory
- ✓ Expandia zůstane významným podílníkem fondu – **koinvestujeme svoje peníze s investory**
- ✓ V rámci stávajících parků je připraven zhruba 30-50% nárůst pronajatelných ploch skrze development – **pipeline pro růst fondu minimálně na 2-3 roky zajištěna**
- ✓ **Konvertujeme nájemce do EUR** – nižší sazby financování, **lepší výnos fondu**
- ✓ **Další růst novými akvizicemi** – ve skupině Expandia minimálně 2-3 větší projekty na nový development ploch nebo redevelopment brownfieldů

# Proč si myslíme, že náš fond je atraktivní investicí?

- **Segment A-/B nájemních ploch** – není tak přehřátý, **poskytuje zajímavou value for money**
- **Nájemci** – většinou výrobní společnosti, které v parcích mají hodně zaměstnanců a vysoké investice – **jsou stabilní**
- **Diversifikace** – **více nájemců poskytuje bezpečnost a stabilitu parku** – nezávisíme na nějakém sektoru, případné změny nájemce neznamenaají masivní výpadky cash flow
- **Nízké zadlužení** – cca 40% úvěr (LTV) znamená zajímavé zlepšení ziskovosti ale stále je **fond odolný proti výpadku nájemců** – dluhová služba unese případné výpadky nájemců
- **Poptávka po nájmech** – zpravidla se nám případný výpadek nájemce daří do 2-3 měsíců nahradit jiným nájemcem, čas v mezidobí využíváme k rekonstrukci, která zvyšuje míru nájemného, **fluktuace je ale minimální**
- **Historie** – parky **provozujeme dlouhodobě a parky mají jasnou ziskovost**
- **Výnosnost** – i přes růst sazeb, které zdražují financování, prostřednictvím **indexací nájmů se nám daří zvyšovat hodnotu parků**

## Vývoj hodnoty parků v majetku fondu

Aktivum Mil Kč	Vklad 06/23	09/23	12/23	03/24
IP Třebíč	228	240	233	249
IP Čer. Kostelec	192	205	204	226
<b>CELKEM</b>	<b>420</b>	<b>444</b>	<b>436</b>	<b>475</b>

Hodnota stanovena na základě znaleckých posudků vyhotovených společnostmi Knight Frank

**+13.0% od vkladu  
nemovitostí do fondu**

**+8.2% roční růst  
hodnoty (k 31.3.2024)**

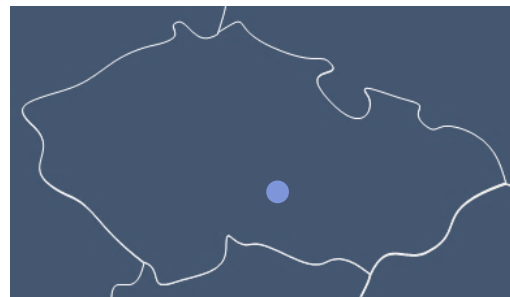
# Industry park Třebíč

Celková plocha:	19 500 m <sup>2</sup>
Obsazenost:	100%
WAULT:	5 let
Zadluženost:	71.5 mil Kč
Hodnota nemovitosti (31.03.23):	294 mil Kč
Rok výstavby:	2008/1989
Rozvojový potenciál:	15 000 m <sup>2</sup>

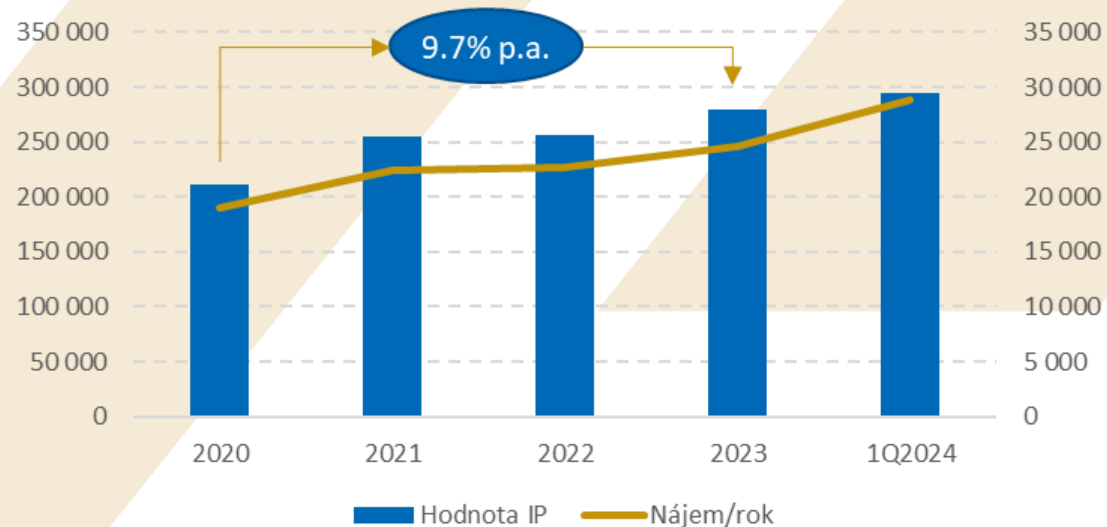
IPT je relativně flexibilní areál s poměrně značným rozvojovým potenciálem v blízkosti Dukovan (potenciál do budoucna).



**FRÄNKISCHE**



Růst hodnoty IP Třebíč (tis. Kč)



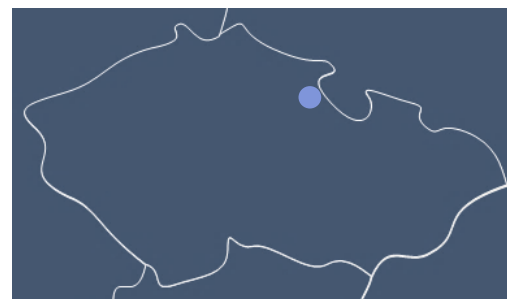
Poznámka: kalkulováno při 7.5% yield.



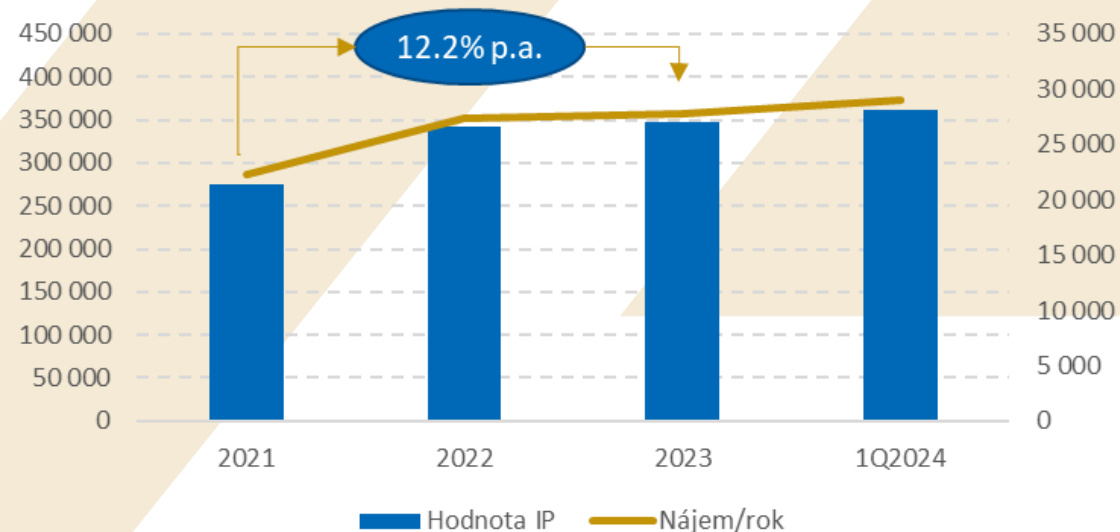
# Industry park Červený Kostelec

Celková plocha:	27 904 m <sup>2</sup>
Obsazenost:	100%
WAULT:	3 roky
Zadluženost:	106 mil Kč
Hodnota nemovitosti (31.03.24):	361 mil Kč
Rok výstavby:	2018/1928-94
Rozvojový potenciál:	5 000 m <sup>2</sup>

IPCK je relativně kompaktní areál s dlouhodobými velkými nájemci a dobrým napojením na novou dálnici vedoucí do Polska.



Růst hodnoty IP Červený Kostelec (tis. Kč)

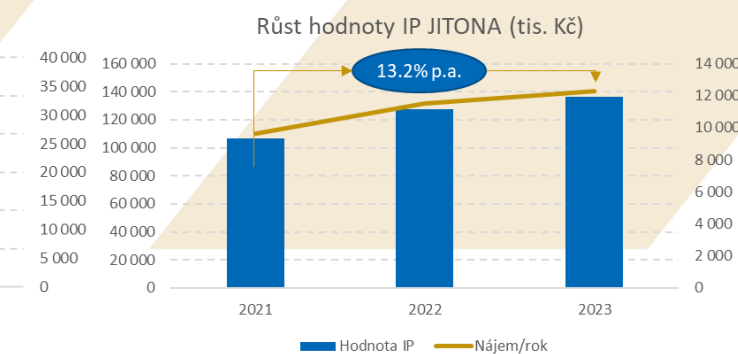
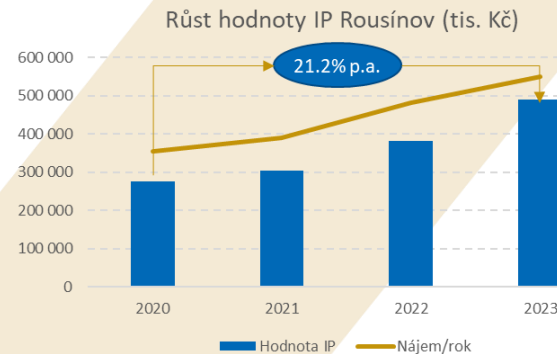


Poznámka: kalkulováno při 7.5% yield.



# Budoucí rozvojový potenciál na rámec developmentu IPT/IPCK

- Expandia disponuje dalšími dvěma průmyslovými areály, které je možné vložit do podfondu Industrial Parks
- Industry Park Rousínov má 25.5 tis m2 s potenciálem výstavby 6000 m2 (máme ÚR a SP)
- Industry Park Klatovy (JITONA) má 16.8 tis m2 a potenciál výstavby 2.5 tis m2
- Oba parky jsou plně pronajaty
- Máme další pozemky k developmentu (Praha) a rozjednané potenciální akviziční cíle na trhu



# Technické údaje

## NÁZEV FONDU:

EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

## NÁZEV PODFONDU:

Expandia Industrial Parks podfond

## TYP FONDU:

fond kvalifikovaných investorů

## FREKVENCE STANOVENÍ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE :

čtvrtletně

## ISIN:

CZ0008050473

## OBHOSPODAŘOVATEL A ADMINISTRÁTOR:

CODYA investiční společnost, a.s.

## OCEŇOVATEL:

KNIGHT FRANK, spol. s r.o.

## DEPOZITÁŘ:

Česká spořitelna, a.s.

## CÍLENÝ VÝNOS:

7–9 % ročně

(po odečtení popl. za správu a výkonnostního popl.)

## DOPORUČENÝ INVESTIČNÍ HORIZONT:

5 let a více

## MINIMÁLNÍ INVESTICE:

1 mil. Kč první investice (případně méně jako součást CODYA MIX), následně násobky 100 tis. Kč

## VSTUPNÍ POPLATEK:

max. 4 %

## VÝSTUPNÍ POPLATEK:

do 3 let od investice 40 %, následně 0 %

## POPLATEK ZA SPRÁVU FONDU:

max. 1.9 % ročně

## VÝKONNOSTNÍ POPLATEK:

35 % ze zhodnocení fondového kapitálu převyšujícího 5 % ročně

# Příležitost pro distribuci

- Zajímavý fond pro diversifikaci clientských portfolií – nový typ nemovitostního fondu FKI oproti současné nabídce
- Bezpečná investice se zajímavým potenciálním výnosem
- Máme existující pipeline na růst – pozemky s ÚR a zájemce o nájem
- Rozumná velikost fondu s prověřeným majetkem a seriózním zakladatelem
- Moc podobně zaměřených fondů na trhu není
- **0.75% p.a. odměna pro distribuci z investovaných prostředků + možnost sjednání individuální dohody na startu spolupráce**

## Kontakty



**Ing. Tomáš Návrat**

Investiční ředitel

Člen představenstva Expandia, a.s.

Člen dozorčí rady EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

Tel. +420 724 216 569

Mail: [navrat@expandia.com](mailto:navrat@expandia.com)



**Ing. Martin Kovář, MBA**

Investiční ředitel

Člen představenstva Expandia, a.s.

Člen dozorčí rady EXPANDIA Investments SICAV, a.s.

Tel. +420 602 446 206

Mail: [kovar@expandia.com](mailto:kovar@expandia.com)