



 Q U A N T I C S T R A T E G I E S

OPC Real Estate Fund SICAV, a.s.

Alle Angaben und Inhalte dieses Dokumentes sind ohne Gewähr, vertraulich und ausschließlich für den internen Gebrauch bestimmt.





Real Estate Fund SICAV, a.s.

○ Spoločnosti

OPC Holding a.s. je developer komerčných nehnuteľností a správca aktív, ktorý pôsobí na trhu už viac ako 15 rokov s jasnou investičnou a developerskou stratégiou. Pôvodné zameranie spoločnosti bolo na obchodné priestory v centre miest a nákupné centrá.

Po niekoľkých úspešných projektoch v oblasti mestského retailu a po otvorení dvoch nákupných centier spoločnosť v roku 2020 predala svoje pôvodné portfólio (s výnimkou nákupného centra SC Point v Banskej Bystrici).

Po nástupe nového manažmentu sa spoločnosť preorientovala na výstavbu retailových parkov a logistických centier.

V súčasnosti pôsobíme na slovenskom a českom trhu, kde sme už otvorili 5 retailových parkov. Okrem toho máme vo výstavbe 7 projektov retail parku 9 pozemkov kde pracujeme na získaní povolení. Aktívne pracujeme aj na expanzii do ďalších krajín strednej a východnej Európy.



Product RETAIL PARK

Retailové parky sú jednopodlažné budovy, ktoré sú priamo prístupné z vonkajších parkovísk, bez potreby vstupu do podzemných garáží.

Naše lokality sa zvyčajne nachádzajú pri hlavných cestách s vysokou frekvenciou dopravy a ľahkým prístupom do areálu. Aj z tohto dôvodu sa nakupovanie v retailových parkoch stáva čoraz obľúbenejším medzi zákazníkmi.

Základom retailových parkov sú prevádzky pokrývajúce základné potreby, ako sú potraviny, drogéria, lekáreň či potreby pre domácnosť. Z investičného hľadiska sú retailové parky dnes považované za jeden z najudržateľnejších typov nehnuteľností.

Široká škála nájomcov v retailových parkoch ponúka tovar za výhodné ceny – v 90 % prípadov ide o diskontný tovar. Tento typ sortimentu tvorí a aj naďalej bude tvoriť hlavnú časť nákupného košíka väčšiny obyvateľstva v krajinách strednej a východnej Európy. Navyše je pri tomto type výstavby relatívne jednoduché dosiahnuť vysoký štandard ESG.



Retail Park VÝHODY

Prečo predbiehajú tradičné nákupné centrá

Pohľad zákazníka:

- Rýchly prístup z parkoviska priamo do obchodov
- Efektívnejší vizuálny kontakt medzi nájomcom a zákazníkom
- Dominancia diskontného tovaru medzi nájomcami, ktorý tvorí väčšinu nákupného košíka zákazníkov

Pohľad nájomcu:

- Nižšie prevádzkové náklady
- Silný dopyt po nových priestoroch zo strany nájomcov
- Nižší nájom a prevádzkové náklady

Pohľad investora:

- Jednoduchšie zabezpečenie udržateľnosti budovy
- Vysoký pomer prenajímateľnej plochy (NLA) k celkovej ploche objektu (v priemere je prenajatých 98 % objektu)
- Dlhodobé udržateľné výnosy
- Krátky a efektívny vývojový cyklus – výstavba retailových parkov je v porovnaní s tradičnými nákupnými centrami výrazne jednoduchšia a kratšia (cca 8 mesiacov)
- Jednoduchá správa aktív – keďže retailové parky takmer nemajú spoločné priestory, sú ľahko spravovateľné

Návštevnosť Retail parkov neustále rastie

Visitors

The overall trend in visitor numbers across European retail assets in 2024 demonstrated a dynamic and fluctuating landscape. The year started strong, with a 5% YoY increase in the first quarter. However, growth slowed to 2% YoY in the second quarter. Yet, visitor numbers rebounded in the second half, stabilising at a 3% YoY growth rate from July onwards.

December saw a significant dip, with the increase in visitor numbers dropping to 1% YoY, primarily driven by decreased footfall across all shopping centre types. Despite these oscillations, **Retail Parks emerged as the standout performer, with 7% YoY growth.** This was closely followed by Experience shopping centres, which achieved a 5% YoY increase.

Retail Parks and Experience shopping centres have already exceeded and almost surpassed their 2019 visitor levels, indicating a shift in consumer preferences. Experience shopping centres, with their extensive range of stores, food & beverage offering, and entertainment facilities, successfully extend the duration of visitors' stays. On the other hand, **Retail Parks attract customers with their convenient shopping facilities and presence of discount retailers.**

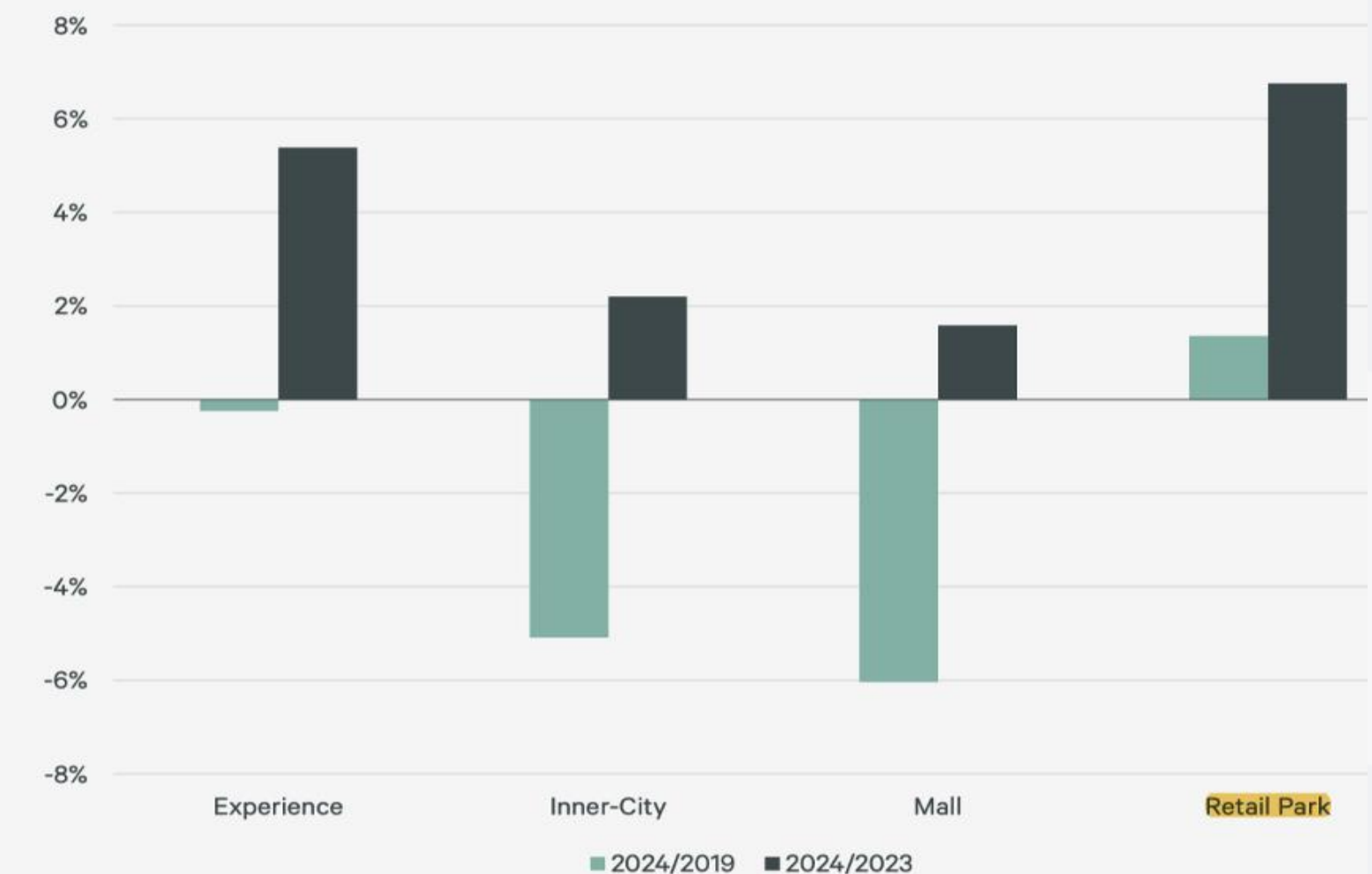
-4%

Decrease in visitor numbers in 2024 compared with 2019

3%

Increase in visitor numbers YoY in 2024

Figure 2: Visitors' development in selected asset types



Source: CBRE European Shopping Centres Performance Index

Miera neobsadenosti v retail parkoch stale klesá...

Rents and service charges

After several years of substantial growth, driven primarily by indexation, European retail assets saw an average rental growth of 2% YoY in 2024. There was moderated growth in average rents across most countries, and any rent decrease or correction was exceptional, even at asset level. Experience shopping centres exhibited the highest average growth at 3% YoY, whereas Malls showed the lowest, remaining at a similar level as in 2023. In terms of new leases, both Experience shopping centres and Malls faced ongoing pressure on rents, generally achieving lower-than-average rents when compared with the average of the same asset.

The easing of pressure on operational costs in 2024 has led to a relatively lower increase of 2% YoY on service charges. Experience shopping centres reported an above-average increase in operational costs of almost 4% YoY, but the rest were moderated.

Vacancy rate

In 2024, the average vacancy rate dropped to 5.7%. With the exception of Inner-City shopping centres, which were temporarily affected by ongoing refurbishments in several cases, there was a downward trend across all asset types.

5.7%

average vacancy
rate in 2024

Figure 5: Rents and service charges development in selected asset types (YoY)



Figure 6: Vacancy rate development in selected asset types



Source: CBRE European Shopping Centres Performance Index

CIJ Awards SLOVAKIA 2024

Best Retail Shopping Upcoming Development of the Year

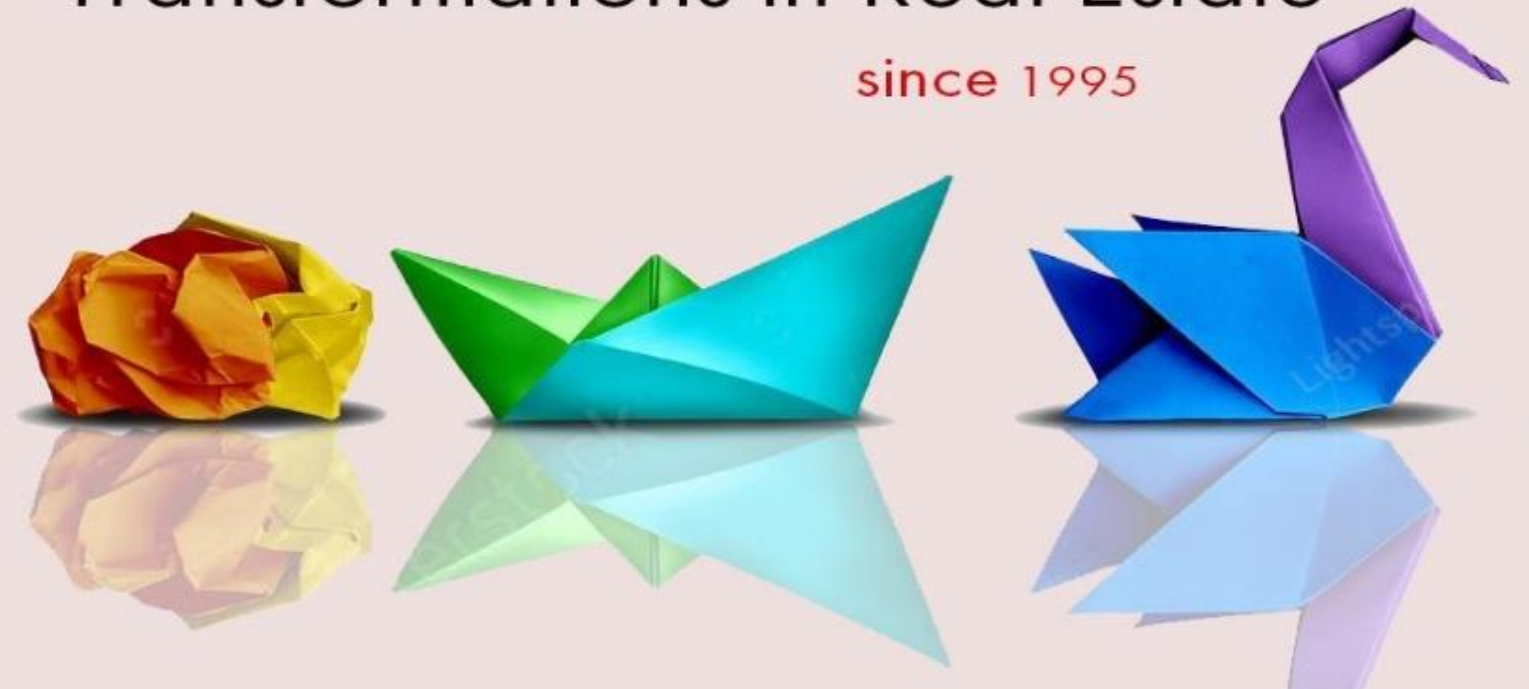
S projektom Point Liptovský Mikuláš od spoločnosti OPC holding a.s. sme uspeli v kategórii Najlepší pripravovaný retailový projekt roka podľa CIJ Awards Slovakia 2024.

Je to zároveň dôkazom toho, že retailové parky sa dnes stávajú čoraz hodnotnejším aktívom. Predstavujú výraznú väčšinu kvalitnej verejnej vybavenosti v regióne strednej a východnej Európy a rozhodne nejde len o obyčajné „boxy“. Môžu byť architektonicky atraktívnejšie, ekologicky udržateľnejšie a pohodlnejšie pre zákazníkov aj nájomcov.



Recognising
Transformations in Real Estate

since 1995



Silný mix nájomcov je kľúčom k úspechu

Naši nájomcovia

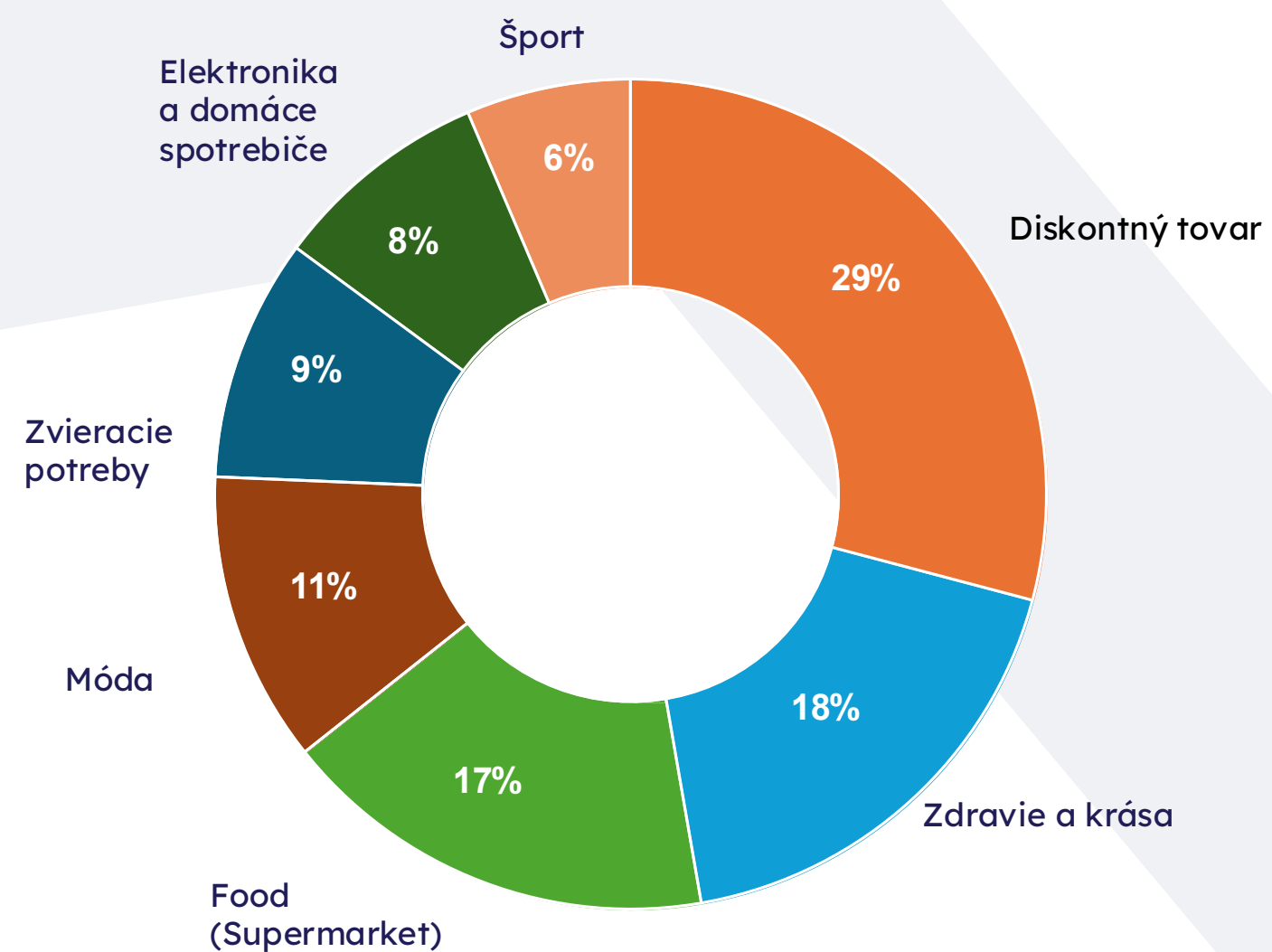
Naši partneri sú silné medzinárodné značky:

- Billa, Lidl, Tesco
- Kik, Pepco, Tedi, Action, Sinsay
- Jysk
- DM, Teta
- Planeo, Datart, Okay
- Sportisimo, Intersport
- Super zoo, Pet center
- Deichmann, CCC

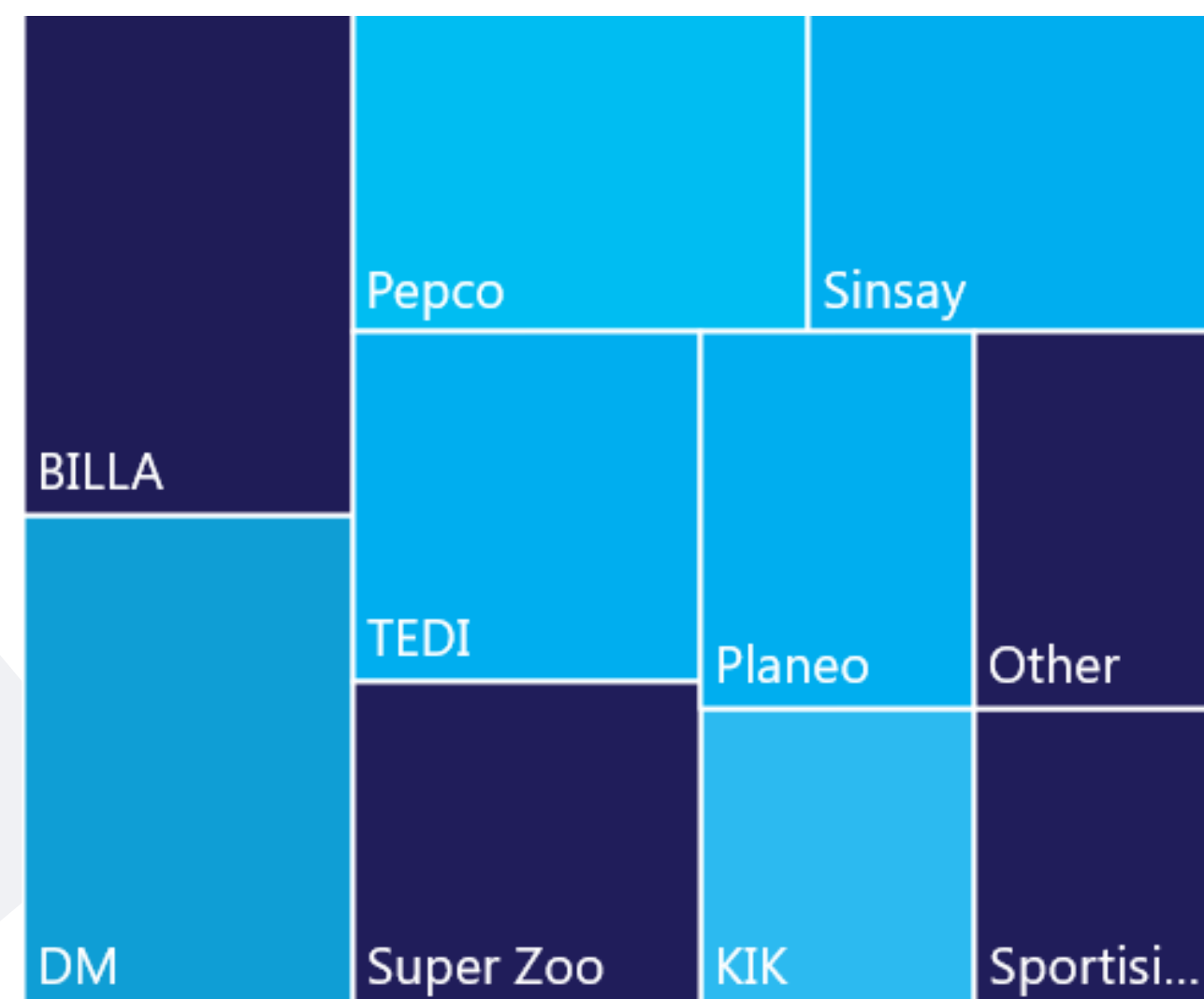


Prehľad

Rozdelenie podľa segmentu



Rozdelenie podľa nájomcov



Aktuálne Portfólio

- Počet Retail parkov v prevádzke: 5
- Čistá prenajímateľná plocha: 16 547 m²
- Miera obsadenosti: 100%
- Hlavní nájomcovia: Billa, DM, Tedi, Pepco, Action, Sinsay



Retail park SKALICA

- NOI €492K
- 4 110 m², 6 units



Abbreviations : NOI (Net Operative Income)
GLA (Gross Leasable Area) IRR (Internal Return Ratio)



Retail park SLÁDKOVIČOVO

- NOI €458K
- 2 910 m², 7 units



Abbreviations : NOI (Net Operative Income)
GLA (Gross Leasable Area) IRR (Internal Return Ratio)



Retail park TORNAĽA

- NOI €229K
- 1 980 m², 7 units



Abbreviations : NOI (Net Operative Income)
GLA (Gross Leasable Area) IRR (Internal Return Ratio)



Retail park VELKÉ KAPUŠANY

- NOI €448K
- 3 347 m², 7 units



Abbreviations : NOI (Net Operative Income)
GLA (Gross Leasable Area) IRR (Internal Return Ratio)



Otvorenia a akvizície 2022

PROJECT	NOI (K)	COSTS (M)	SIZE (m ²)	IRR (%)	SITUATION
Skalica	492	6,2	4 110	22	Open
Tornaľa	229	3,2	1 980	19	Open
Hnúšťa	398	4,5	3 060	22	DUR
L.Mikuláš	562	6,7	4 300	13	Constr
Stropkov	572	6,6	4 540	20	Constr
Summary	2 253	27,2	17 990	19,2	

Hodnota: 32 185 € m



Otvorenia a akvizície 2023

PROJECT	NOI (K)	COSTS (M)	SIZE (M2)	IRR (%)	SITUATION
ŽNH	796	10,1	6 000	22	Constr
V. Kapušany	448	5,6	3 347	21	Open
Revúca	821	8,6	6 110	29	Constr
Sládkovičovo	458	5,6	2 910	24	Open
Summary	2 523	19,9	19 367	24	

Hodnota: 36 042 € m



Otvorenia a akvizície 2024

PROJECT	NOI (K)	COSTS (M)	SIZE (M2)	IRR (%)	SITUATION
Poltár	380	4,6	2 988	19,5	Constr
Detva	385	4,8	2 880	20	Constr
NmV	612	7,2	4 700	23	DUR
Kolárovo	774	9,1	6 350	22	DUR
Summary	2 151	25,7	16 918	21,12	

Hodnota: 30 728 € m



Porovnanie 2022 vs 2023 vs 2024



	Ročný príjem z nájmu	Celkové náklady	GLA	Hodnota na základe aktuálneho trhu (7% yield)
2022	€2,2 m	€27,2 m	17 990 m ²	€32 185 m
2023	€4,7 m	€47,1 m	37 357 m ²	€68 227 m
2024	€6,9 m	€72,8 m	54 275 m ²	€98 955 m



Cieľový výnos

12-15%

(po odpočítaní nákladov)

Fungujúce investičné partnerstvo



Equity podiel: Mitiska REIM : 62,5% / OPC : 37,5%
Podiel na zistku : Mitiska REIM : 50% / OPC : 50%

Investícia OPC má lepšiu ziskovosť vďaka nižšiemu percentuálnemu podielu na investovanom kapitále, pričom podiel na výnose je rovnaký ako u obchodného partnera.

Ako ostane developerská marža vo fonde?



Na úrovni SPV spoločnosť OPC nadobudne pozemok z vlastných zdrojov (vlastného kapitálu).



OPC získa právoplatné stavebné povolenie a podpíše 100 % nájomných zmlúv (FLA) pre dané priestory.



Fond nadobudne 100 % podiel v SPV po tom, čo bude stavebné povolenie právoplatné a všetky nájomné zmluvy (FLA) budú podpísané s nájomcami.



Fond bude projekt realizovať (developovať), takže developerská marža bude predmetom zhodnotenia investičných akcií.

Konkurenčné výhody

- Projekty aj v menších mestách, kde nie je priestor pre konkurenciu
- Existujúci akvizičný pipeline
- Znalosť miestneho trhu
- Kombinácia akvizícií a developmentu
- Lepšie podmienky na tendre vďaka väčšiemu počtu projektov



OPC REAL ESTATE FUND SICAV, A.S.

Na základe doterajších úspechov retailových parkov v našom portfóliu a ich odolnosti voči trhovým zmenám, ako aj pretrvávajúceho vysokého potenciálu expanzie a neustáleho dopytu nájomcov po nových priestoroch, sme sa rozhodli vytvoriť fond pre kvalifikovaných investorov zameraný na development a akvizície retailových parkov v regióne CEE.

Spolu s našimi partnermi Quantic Financial Solutions ako risk manažérom a Tiller investment company a.s. ako správcom fondu veríme v dlhodobý úspech, na ktorom sa môžete podieľať aj vy.



Kľúčové fakty (I)

Názov fondu

OPC Real Estate Fund SICAV, a.s.

IČO

212 99 242

Právna Forma

Akciová spoločnosť

Predmet činnosti

Činnosť investičného fondu kvalifikovaných investorov v súlade s § 95 ods. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Z.z. o investičných spoločnostiach a investičných fondoch.

Názov podfondu:

OPC Retail Real Estate

Investičná stratégia:

OPC Retail Real Estate sa špecializuje na investovanie do komerčných nehnuteľností s vysokým výnosom na Slovensku a v Českej republike, s plánovanou expanziou do ďalších krajín strednej a východnej Európy. Naším hlavným cieľom sú regionálne diskontné retailové parky, ktoré prevažne tvoria supermarket a predajne potravín. Jednou z našich kľúčových výhod je rozsiahla odborná znalosť v oblasti developmentu retailových parkov a nákupných centier, vďaka čomu dokážeme plynulo prepájať nové developerské projekty s akvizíciami už etablovaných výnosových retailových parkov.



Kľúčové fakty (II)

Inštitucionálny investor
– Akumulačný (EUR)

- Minimálna investícia – 1 000 000 € – Otvorená
- Investičný horizont – 5 rokov + 1 rok
- Cieľová celková návratnosť: 12-15 %
- Hurdle rate (minimálny výnos): 8 %
- Poplatok za správu (management fee): 2 %
- Výkonnostný poplatok nad 8 % výnosom: – 40 % Správca fondu / 60 % Investor

Retailový investor –
distribučný (EUR)

- Minimálna investícia – 50 000 € – Otvorená
- Investičný horizont – 5 rokov + 1 rok
- Cieľová dividendová návratnosť = 3-5 % ročne
- Cieľová celková návratnosť: 12-15 % ročne
- Hurdle rate (minimálny výnos): 8 %
- Poplatok za správu (management fee): 2 %
- Výkonnostný poplatok nad 8 % výnosom: – 50 % Správca fondu / 50 % Investor

Retailový investor –
Akumulačný (EUR)

- Minimálna investícia – 50 000 € – Otvorená
- Investičný horizont – 5 rokov +
- Cieľová celková návratnosť: 12-15 %
- Hurdle rate (minimálny výnos): 8 %
- Poplatok za správu (management fee): 2 %
- Výkonnostný poplatok nad 8 % výnosom: – 50 % Správca fondu / 50 % Investor

Retailový investor –
Akumulačný (CZK)

- Minimálna investícia – 1 000 000 CZK – Otvorená
- Investičný horizont – 5 rokov +
- Cieľová celková návratnosť: 12-15 %
- Hurdle rate (minimálny výnos): 8 %
- Poplatok za správu (management fee): 2 %
- Výkonnostný poplatok nad 8 % výnosom: – 50 % Správca fondu / 50 % Investor

Investičné triedy

Inštitucionálny investor — Akumulačný (EUR)		Retailový investor — Distribučný (EUR)	
1 000 000 €	Minimálna investícia	50 000 €	
5 rokov	Investičný horizont	5 rokov	
12 – 15 % p.a.	Celkový cieľový výnos	12 – 15 % p.a. (distribuuujúcich 3 - 5 % p.a.)	
EUR	Mena Management	EUR	
2 %	fee Performance fee	2 %	
40 % management / 60 % investor	Exit fee	50 % management / 50 % investor	
Až 50 % (do 1 roka) Až 30 % (1 - 3 roky)		Až 50 % (do 1 roka) Až 30 % (1 - 3 roky)	
20 % (3 - 5 roky) 0 % (5 rokov)		20 % (3 - 4 roky) 0 % (4 roky)	
8 %	Hurdle rate	8 %	
Česká národní banka	Dozorný orgán	Česká národní banka	
CZ0008053121	ISIN	CZ0008053105	

Retailový investor — Akumulačný (EUR)		Retailový investor — Akumulačný (CZK)	
50 000 €	Minimálna investícia	1 000 000 CZK	
5 rokov	Investičný horizont	5 rokov	
12 – 15 % p.a.	Celkový cieľový výnos	12 – 15 % p.a.	
EUR	Mena Management	CZK	
2 %	fee Performance fee	2 %	
50 % management / 50 % investor	Exit fee	50 % management / 50 % investor	
Až 50 % (do 1 roka) Až 30 % (1 - 3 roky)		Až 50 % (do 1 roka) Až 30 % (1 - 3 roky)	
20 % (3 - 4 roky) 0 % (4 roky)		20 % (3 - 4 roky) 0 % (4 roky)	
8 %	Hurdle rate	8 %	
Česká národní banka	Dozorný orgán	Česká národní banka	
CZ0008053113	ISIN	CZ0008053147	

Štruktúra poplatkov za distribúciu

Vstupný poplatok: 0-3% pre distribútora

Odmena za objem od fondu: 1 – 1,5%

Prevádzková odmena: 1 %

Zdieľanie nákladov na realizáciu eventov
pre investorov alebo obchodníkov



Spol'ahlivý finacujúci partner

„Podpora lokálnych projektov v segmente retailových parkov je dôležitou súčasťou financovania nehnuteľností pre SLSP, člena skupiny Erste Group. Veríme v tento typ nehnuteľností, a preto sme pripravení financovať aj ďalšie aktivity v tejto oblasti. O to viac, ak môžeme byť partnerom takej zodpovednej spoločnosti, akou je OPC.“

Norbert Hovančák, člen predstavenstva pre firemné bankovníctvo a kapitálové trhy

SLOVENSKÁ 
sporiteľňa



Partnerstvá s nájomcami

„Spolupráca so spoločnosťou OPC bola vždy korektná a konštruktívna. Vždy sme sa vedeli dohodnúť a nájsť spoločné riešenie. Projekty, ktoré nám OPC ponúklo, sú veľmi sľubné a tešíme sa na otvorenie našej predajne Billa v týchto lokalitách. Vzhľadom na to, že máme podobnú chuť expandovať, veríme, že v budúcnosti bude čoraz viac úspešných projektov.“

Vladimír Ruščín, vedúci expanzie



OPC Manažment

ING. BRANISLAV
ŠEBO, MBA



Hlavný investor v OPC,
Partner

Prezident
IT SYNTECA

Former CEO of
Erste Group IT

Former CGM of IBM
Czech republic
& Slovakia

MGR. PETER ŠEBO



Zakladateľ a vedúci
akvizícií v OPC,
Partner

Hlavný partner pre
expanziu pre 101
Drogerie

100+ pobočiek

Real estate
specialist

ING. MARIÁN
BODI, MBA



CFO at OPC,
Partner

Finančný riaditeľ
Squid Ventures

Former CFO
IBM Slovakia

MGR. MIROSLAV TAVEL



Managing Partner

Former Head of
Leasing and Project
Management at
Mayflower Group

Former CEO of
Health Services
Group

Former Real estate advisor
to GM of the National
Railway Company ŽSR

ING. MATEJ PSOTNÝ



Finančný manažér OPC

5 rokov skúseností v
oblasti finančnej
analýzy a kontroingu

4 roky skúseností v IT
Project Management
(Bank and TELCO
Industry)

Čísla v projekte Point Revúca (príklad)

GLA (celková prenajímateľná plocha): 6 175 m²

Valuácia pri akvizícii: 9 806 945,03 €

Priemerná indexácia ročne: 3,2 %

NOI (čistý prevádzkový príjem): 822 281,17 €

NOI o 5 rokov: 892 074,56 €

Splátky:

- Akcionárska pôžička: 138 76,38 €
- Senior bankový úver: 506 544,72 €
- SCH: 112 039,49 €

Voľná hotovosť : 142 720,90 € ročne / Za 5 rokov: 713 604,50 €

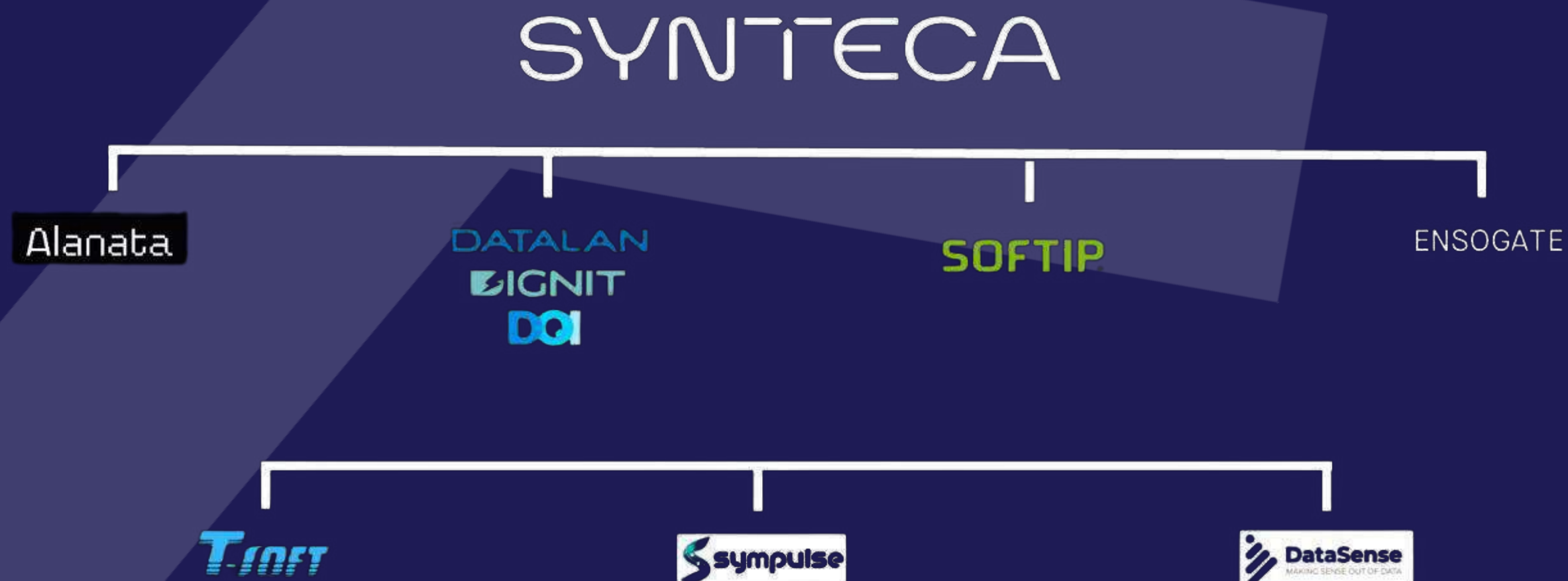
Valuácia o 5 rokov: 12 389 924,50 € (výnos 7,2 %)

- Akcionárska pôžička: 1 752 071,11 €
- Kapitálový fond: 982 546,20 €. / Kapitálové zhodnotenie za 5 rokov: 120,55 % / 24,11 % ročne

Hurdle rate (minimálny výnos pre výplatu podielu zo zisku):

8 % + 60 % výkonnostný poplatok = 17,67 % Po odpočítaní nákladov (TER): 15,17 %

Štruktúra spoločností vlastnených Partnermi OPC





Investujte s nami, aby zhodnotenie kapitálu
znamenalo viac než len príjem!

OPC Real Estate

Krasovského 14B, 851 01 Bratislava, Slovakia

✉ tavel@opcre.sk

☎ +421 907 639 496

opcre.sk