



Real Estate Fund SICAV, a.s.

O NÁS

OPC Holding a.s. je etablovaný developer a správca komerčných nehnuteľností s viac ako 15-ročnými skúsenosťami na trhu. Spoločnosť sa zameriava na development a správu maloobchodných aktív s cieľom poskytovať investorom stabilné a dlhodobo udržateľné výnosy.

Základným pilierom činnosti OPC Holding je výstavba moderných retailových parkov v regionálnych aj mestských lokalitách s preukázaným dopytom. Projekty sú založené na konzervatívnych predpokladoch, silnom nájomnom mixe a dlhodobých nájomných zmluvách, čím vytvárajú podmienky pre predvídateľný cash flow a nízku volatilitu výnosov.

Spoločnosť v súčasnosti pôsobí na trhoch Slovenska, Českej republiky a Rumunska. Doposiaľ dokončila 21 retailových parkov a disponuje aktívnym projektovým pipeline, ktorý umožňuje dlhodobo realizovať 6 až 8 projektov ročne. Rast portfólia je podporovaný vlastným deal flow, lokálnymi tímami a hlbokou znalosťou jednotlivých trhov.

OPC Holding riadi celý developerský cyklus interne – od akvizície pozemkov a prípravy projektu cez výstavbu a prenájom až po stabilizáciu a dlhodobú správu aktív. Tento prístup umožňuje efektívne riadenie rizík, kontrolu nákladov a zachytenie developerskej marže v prospech investorov.

15+ rokov na trhu

21 dokončených projektov

8 projektov vo výstavbe

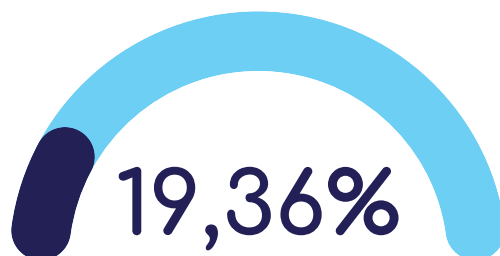
57 515 m² prenajímateľnej plochy do konca roka 2025

Prehľad roku 2025



12,44%

Zhodnotenie investičných akcií za rok 2025



19,36%

Zhodnotenie investičných akcií od založenia fondu

Dokončené projekty v roku 2025



Žiar n.Hronom

Sládkovičovo II

Poltár

Revúca

Hnúšťa

3 791 028 €

29 501 m²

43,7 mil. €

8,8%

21,8%

NOI

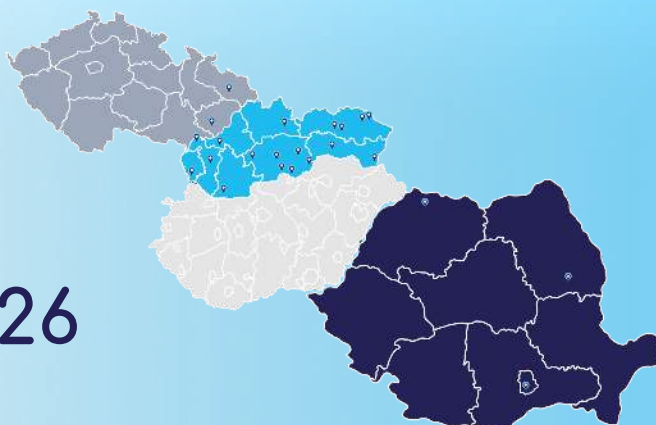
GLA

TOTAL INVESTMENT

AVERAGE DEVELOPMENT YIELD

AVERAGE IRR

Plány v roku 2026



GLA : 28 755 m²
Projekty: 5
GDV : 53 720 357 €
NOI : 3 760 425 €

STRATÉGIA FONDU

OPC Real Estate Fund SICAV, a.s. sa špecializuje na investície do developmentu a co-developmentu nadpriemerne výnosných komerčných nehnuteľností na Slovensku, v Českej republike a v Rumunsku, s plánom expanzie v celej strednej a východnej Európe. Naším primárnym cieľom sú regionálne diskontné retail parky obsadené etablovanými sieťovými nájomcami a supermarketmi.

Jednou z našich kľúčových silných stránok sú rozsiahle odborné skúsenosti a znalosti v oblasti developmentu retail parkov a nákupných centier, ktoré nám umožňujú bezproblémovo integrovať developerské projekty s akvizíciou existujúcich retail parkov generujúcich výnosy, kde dokážeme realizovať pridanú hodnotu.

AKO FUNGUJEME



1. Na úrovni SPV OPC získava pozemok pomocou vlastného kapitálu.



2. OPC získava platné stavebné povolenie a podpisuje 100% FLA pre priestory.



3. Fond získa 100% podiel v SPV potom, čo bude stavebné povolenie platné, všetky FLA budú podpísané s nájomcami a stavebný dodávateľ bude zmluvne zaistený.

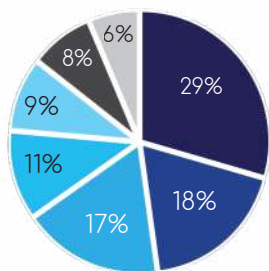


4. Fond bude projekt developovať tak, aby bola developerska marža predmetom hodnotenia investičných podielov.

CIEĽOVÝ VÝNOS

Cieľom fondu je zabezpečiť, aby marža developera bola predmetom zhodnotenia investičných podielov. Na základe predchádzajúcich výnosov z developerských projektov je náš cieľový výnos:

12-15%



Diskont

Zdravie & krása

Potraviny (supermarket)

Móda

Zverimex / Obchod pre zvieratá

Elektronika & domáce spotrebiče

Šport



EFEKTIVITA PROJEKTOV



Rast NOI

2020	931 k
2021	1,1 mil
2022	2,2 mil
2023	4,7 mil
2024	6,9 mil
2025	7,3 mil
plán v 2026	9,3 mil

Rast AUM

2020	17,2 mil
2021	17,4 mil
2022	27,2 mil
2023	68,1 mil
2024	98,5 mil
2025	104,2 mil
plán v 2026	132,8 mil

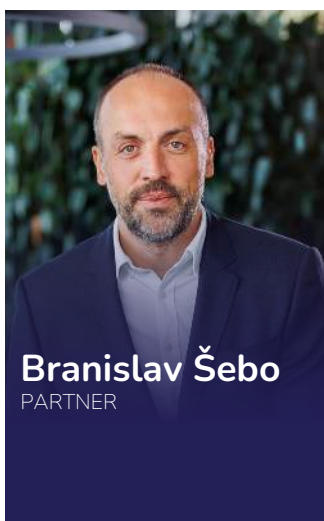
INVESTIČNÉ TRIEDY

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.	Cieľový celkový výnos	12 – 15 % p.a. (distribuuujících 3 - 5 % p.a.)
EUR	Mena	EUR
2 %	Management fee	2 %
40 % – fund management / 60 % investor	Performance fee above 8%	50 % fund management / 50 % investor
Up to 50 % (do 1 roku)	Redemption fee	Up to 50 % (do 1 roku)
Up to 30 % (1-3 roky)		Up to 30 % (1-3 roky)
20 % (3-5 rokov)		20 % (3-4 roky)
0 % (5 rokov)		0 % (4 roky)
8 %	Hurdle rate	8 %
Česká národní banka	Dozorný orgán	Česká národní banka
CZ0008053121	ISIN	CZ0008053105

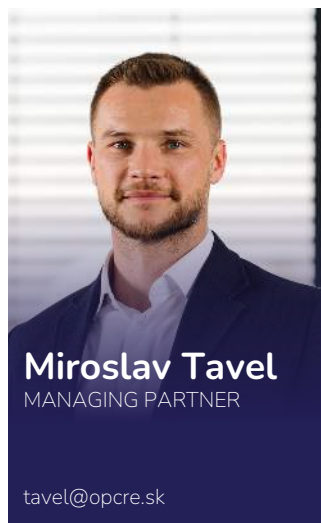
Retailový investor — Akumulačný (EUR)		Retailový investor — Akumulačný (CZK)
€50,000	Minimálna investícia	CZK1,000,000
5 let	Investičný horizont	5 let
12 – 15 % p.a.	Cieľový celkový výnos	12 – 15 % p.a.
EUR	Mena	CZK
2 %	Management fee	2 %
50 % – fund management / 50 % investor	Performance fee above 8%	50 % fund management / 50 % investor
Up to 50 % (do 1 roku)	Redemption fee	Up to 50 % (do 1 roku)
Up to 30 % (1-3 roky)		Up to 30 % (1-3 roky)
20 % (3-4 roky)		20 % (3-4 roky)
0 % (4 roky)		0 % (4 roky)
8 %	Hurdle rate	8 %
Česká národní banka	Dozorný orgán	Česká národní banka
CZ0008053113	ISIN	CZ0008053147



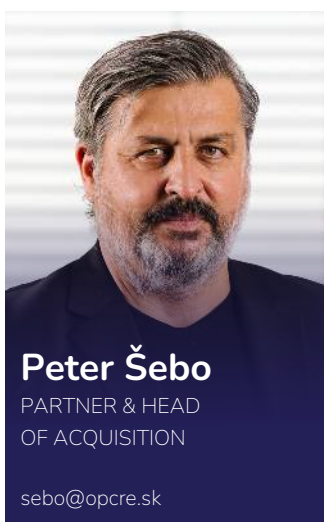
TÍM



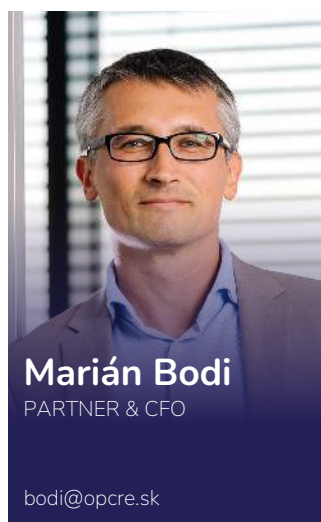
Braňo je hlavným investorom v skupine OPC a má na starosti najmä smerovanie skupiny z dlhodobého hľadiska. S vyše 25 ročnými skúsenosťami s riadením spoločností je taktiež prezidentom IT skupiny Synteca a akcionárom rôznych spoločností ako ISDD+, ITB či OPC. Medzi jeho predošlé skúsenosti patrí napríklad aj pozícia GM pre IBM SK & CZ.



Miro exekutívne riadi skupinu OPC zabezpečuje jej rast, riadi expanziu na zahraničné trhy, buduje tím OPC a rozvíja vzťahy s kľúčovými obchodnými partnermi. V minulosti sa venoval stratégií prenájmu a projektovému manažmentu v rámci komerčných nehnuteľností a taktiež má cez 12 rokov skúseností na vedúcich manažerských pozíciách či v podnikaní v iných sektoroch.



Peter je zodpovedný za nové akvizície pozemkov na development v rámci Slovenska či Českej republiky. Je jedným z pôvodných zakladateľov spoločnosti Op Centurm, v rámci ktorej realizoval niekoľko projektov v segmente komerčných nehnuteľností najmä klasické nákupné centrá. V oblasti komerčných nehnuteľností pôsobí viac ako 15 rokov.



Marián je od založenia skupiny jej finančným riaditeľom so skúsenosťami z rôznych oblastí od IT cez rezidenčný development až po development a akvizície komerčných nehnuteľností. Medzi jeho predošlé skúsenosti patrí napríklad pozícia CFO IBM Slovensko. Jeho úlohou je zdravé riadenie financií v rámci Fondu či developmentu. Počas jeho kariéry riadil transakcie v objeme viac ako 200 Mil €.

Výsledkom našej práce je
spokojnosť našich partnerov.



OPC Real Estate

Krasovského 14B
851 01
Bratislava



tavel@opcre.sk



+421 / 907 / 639 496



OPC Real Estate