

# Bilanční zpráva

Leden 2022 - Září 2023



# Bilanční zpráva

Leden 2022 - Září 2023



## OBSAH

7	Slovo úvodem
12	Jak šel čas
14	Byznysové pilíře
16	Přístup k ESG
18	Lidé ve skupině
32	Ekonomické ukazatele
40	Nemovitosti
74	Telekomunikace a průmysl
82	Finanční služby
88	Podpora a partnerství
95	Nadace DRFG
98	Kontakt



# Slovo úvodem

Vážení přátelé investiční skupiny DRFG,

jako každý rok je léto dobou nejen odpočinku a dovolených, ale v byznysu i obdobím vydávání bilančních či výročních zpráv. Je to příležitost ohlédnout se za výsledky uplynulého roku, ale rovněž možnost představit aktuální práci a v neposlední řadě i vize na rok následující. Hned v úvodu bychom chtěli vyjádřit všem upřímné poděkování za dosavadní důvěru a podporu.

Po uplynulých covidových letech jsme asi všichni doufali v nadechnutí se. Místo toho ale přišly měsíce neméně složité. Potýkali jsme se s tlaky a výzvami plynoucími ze stále obtížnějšího makroekonomického a geopolitického vývoje, včetně dopadů války na Ukrajině, rostoucího napětí v globálním obchodě a doznívajících sekundárních následků pandemie. To vše přímo, či nepřímo ovlivnilo život a rozhodování každého z nás – ať už jako běžného občana, spotřebitele, investora nebo podnikatele. U finančních struktur, jako je i DRFG, patřil tak rok 2022 bezesporu k těm nejsložitějším. Bylo to dáno zejména vysokou nejistotou v ekonomice projevující se nízkou likviditou finančních trhů a růstem finančních nákladů, který byl způsoben bezprecedentním zvýšením úrokových sazeb. Přesto se nám podařilo vyrovnat se s takto turbulentními trhy a zvládnout rok 2022 s řadou obchodních úspěchů. Investovali jsme do mnoha zajímavých a perspektivních projektů, rozvíjeli jsme existující byznys i hledali příležitosti na nových trzích. Silnou stránkou naší skupiny je vysoká míra flexibility a schopnost přizpůsobit se měnícím se podmínkám. Nicméně stále platí, že se držíme jako strategický investor primárně těch oborů, ve kterých máme know-how, zkušenosti, odbornost a výsledky – tedy nemovitostí, telekomunikací a finančních služeb.

Rádi bychom připomenuli, že investiční skupina DRFG je tu již od roku 2011. Za těchto 12 let se těšíme důvěře investorů, obchodních partnerů nebo třeba i předních finančních institucí. To vše nás zavazuje do práce na léta následující. Na přelomu loňského a letošního roku přesáhla realizovaná tržní hodnota aktiv v nemovitostním segmentu jednu miliardu euro. Dosáhli jsme tím pomyslného cíle, který jsme si před lety vytyčili. Musíme dodat - dílčího cíle. Naše snaha se dále rozvíjet a posilovat svou pozici ve středoevropském regionu ve všech třech zmíněných segmentech podnikání tímto samozřejmě nekončí. Naopak.

V České republice, Polsku a na Slovensku máme aktuálně v rámci skupiny či námi zřízených fondů developerské projekty v hodnotě 18 miliard korun. Jen v logistickém odvětví máme projekty s celkovou plochou kolem 800 tisíc metrů čtverečních. V segmentu rezidenčního developmentu aktuálně pracujeme na projektech s bezmála 1200 byty u nás i na Slovensku. Spravujeme desítky retailových parků a nákupních center, více než 2000 bytů určených k dlouhodobému pronájmu, řadu logistických hal a dalších nemovitostí. Aktivní jsme v nových technologiích. Vybudovali jsme přes 650 km optických tras a budeme budovat další stovky kilometrů, nainstalovali jsme více než 15 tisíc 5G stanic, celkově již statisíce. Působíme v šesti zemích Evropy a hodláme expandovat do dalších. Máme přes 500 tisíc spokojených klientů ve finančních službách. Máme za sebou hmatatelné výsledky a čísla, která mluví za vše. Především ale máme sílu, chuť, odhodlání a nápady. Máme vlastní příběh, vlastní vize a vlastní nápady. Věříme totiž, že jen to vede k úspěchu.

Tato bilanční zpráva je poslední, v níž zveřejňujeme výsledky odděleně za dva konsolidační celky – DRFG a DRFG Telco. Od začátku tohoto roku intenzivně pracujeme na fúzi obou celků, a ještě do konce tohoto roku dojde ke konsolidaci všech aktiv a závazků do jedné ekonomické struktury. Díky tomu bude celá skupina nejen jednodušeji čitelná, ale také ekonomicky silnější. Nedílnou součástí fúze je ocenění aktiv skupiny soudem jmenovaným znalcem, který nejen, že potvrdil námi prezentovanou hodnotu, ale ještě ji o několik set milionů korun navýšil. Souběžně s tímto procesem implementujeme i mezinárodní účetní standardy finančního výkaznictví IFRS/IAS, které se poprvé uplatní na konsolidovanou účetní závěrku již za letošní rok. Bude to další významný kvalitativní krok vpřed, který umožní naše ještě větší mezinárodní zapojení a posílí atraktivitu pro zahraniční investory.

Jakýkoliv byznys se netvoří sám, ale tvoří ho lidé. Náš úspěch je závislý na našich talentovaných zaměstnancích. Jsme hrdí na jejich odbornost, vášeň a odhodlání dosahovat co nejlepších výsledků a řídit se nejlepšími standardy v oboru. Rádi bychom proto poděkovali všem kolegům po celé Evropě za jejich obětavost a odvedenou práci. A ještě jednou děkujeme i vám všem – našim investorům a obchodním partnerům – za pokračující důvěru a podporu. Děkujeme!

Akcionáři DRFG

# Investiční skupina DRFG





# 12 let

2011–2023

**Investujeme** jen do toho,  
do čeho vidíme.



1 370+

zaměstnanců a spolupracovníků



6 zemí Evropy

ve kterých působíme

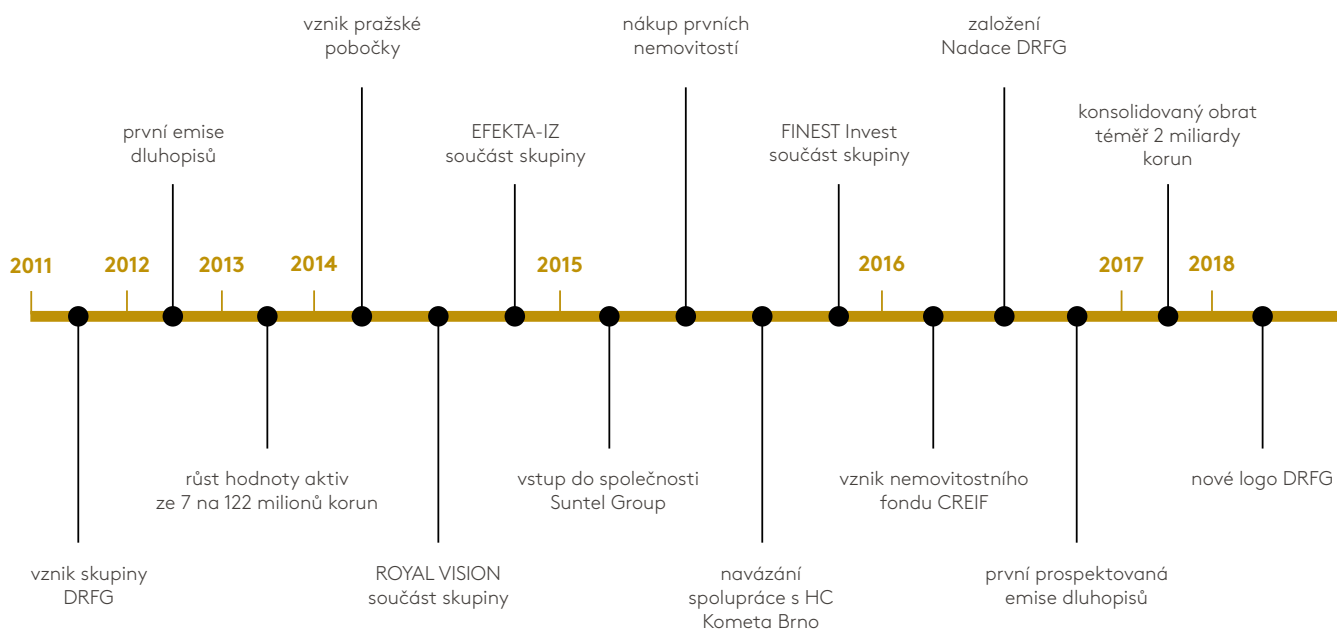


3 hlavní pilíře

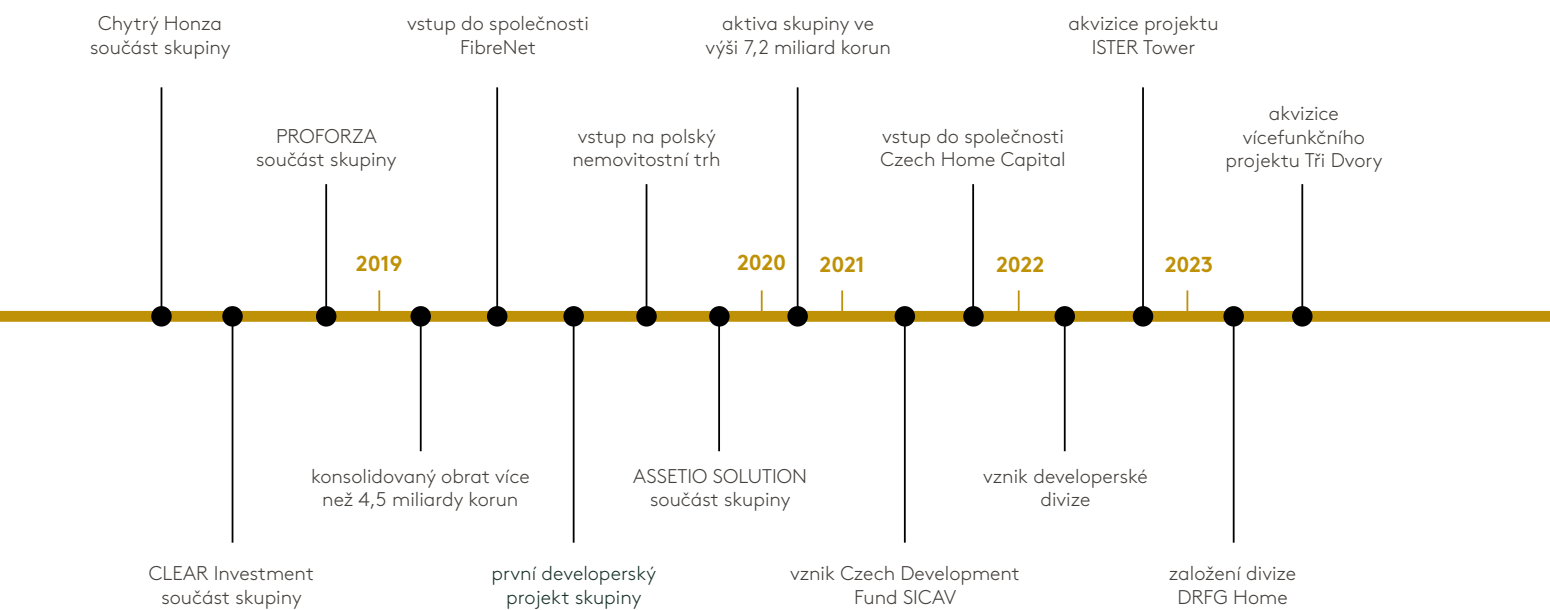
podnikání – nemovitosti,  
telekomunikace, finanční služby

# Jak šel čas

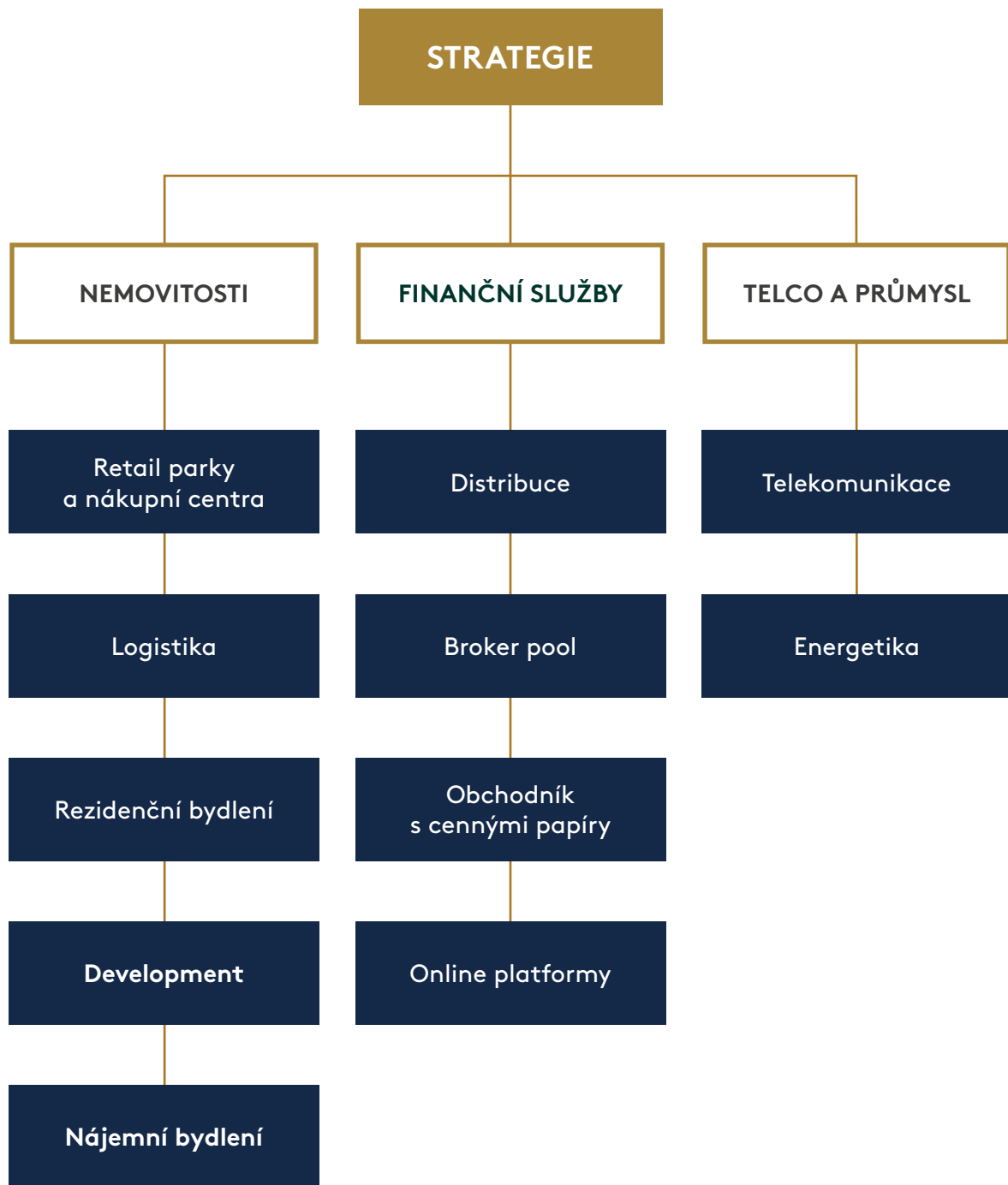
2011 – 2023



Data k 31. 8. 2023



# Byznysové pilíře



# Přístup k ESG



# ESG



Lidé ve  
skupině



Akcionáři

**David Rusňák**

**Roman Řezníček**

**Pavel Fráňa**

Generální ředitel

**Roman Řezníček**

# Akcionáři

---



David je akcionářem investiční skupiny DRFG.



## David Rusňák

V roce 2011 své aktivity zastřešil založením investiční skupiny DRFG (David Rusňák Family Group), ve které je předsedou představenstva a největším akcionářem.

Založil také nadaci (Nadace DRFG), jež podporuje řadu sociálních, kulturních a charitativních projektů. Dnes udává směr dalšímu vývoji skupiny DRFG a vyhledává nové investiční příležitosti.

# Akcionáři

---



Roman je akcionářem investiční skupiny DRFG a jejím generálním ředitelem.





## Roman Řezníček

Ve světě byznysu se pohybuje více než 25 let. Za tuto dobu se mu podařilo úspěšně vybudovat hned několik společností v regionu střední a západní Evropy. Je také zkušeným manažerem mezinárodních týmů.

Telekomunikační skupina Suntel Group, kterou v roce 1999 založil, poskytuje komplexní služby v oblasti výstavby, modernizace a servisu telekomunikačních sítí. Aktuálně se zaměřuje na další rozvoj skupiny DRFG a na mezinárodní expanzi. Vyhledává příležitosti v oblasti infrastruktury a technologií.

# Akcionáři

---



Pavel je akcionářem investiční skupiny DRFG.

## Pavel Fráňa

Jako člen dozorčí rady dohlíží na působení a výkon představenstva a činnost společnosti.

Má vynikající výsledky v oblasti advokátní praxe, v rámci které se zaměřuje především na obchodní právo, fúze a akvizice, ale i spornou agendu. Svě zkušenosti získal jako dlouholetý partner Advokátní kanceláře Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři, s.r.o. Působil také jako člen předsednictva v mezinárodní organizaci Alliance of Business Lawyers. Od roku 2004 je rozhodcem Rozhodčího soudu při Hospodářské komoře České republiky a Agrární komoře České republiky. Vykonává praxi zapsaného mediátora.

Vystudoval Právnickou fakultu Univerzity Karlovy v Praze, kde získal tituly JUDr. a Ph.D.

# Vedení společnosti

# Juraj Černička

Ředitel řízení rizik

Juraj se podílí na řízení finančních aktivit skupiny a využívá k tomu svých bohatých a mnoholetých zkušeností. Je zodpovědný za vyhodnocování rizik spojených s transakcemi a podílí se na jejich schvalování v rámci investiční komise.

# Josef Šilhánek

Ředitel DRFG Real Estate

Josef ve skupině DRFG zodpovídá za akvizice a řízení portfolia výnosových nemovitostí a portfolia developerských projektů v rámci DRFG Real Estate. Zajišťuje všechny trhy, na kterých DRFG Real Estate působí.

# Jan Bartušek

Ředitel DRFG Finanční služby

Jan koordinuje a strategicky rozvíjí společnosti z oblasti finančních služeb. Patří mezi ně tandem společností Chytrý Honza a Efekta OCP, které doplňují online byznys HypoPortal, Finnology a nově také společnost Investown. Ve světě financí se pohybuje více než 15 let.

## Angelika Houdková

Ředitelka Real Estate Facility Management

Angelika zodpovídá za celou divizi správy nemovitostí. Před příchodem do skupiny DRFG byla ředitelkou strategického rozvoje ve společnosti Globus ČR, kde mimo jiné, zakládala oddělení pronájmu nemovitostí a technického nákupu.

## Martin Slaný

Hlavní ekonom, manažer pro vnější vztahy

Martin má na starosti vyhodnocování ekonomických příležitostí a potenciálních rizik, zpracovávání dopadových studií, ekonomických a statistických analýz. Reprezentuje skupinu navenek a řídí její vnější vztahy.

## Hana Cajthamlová

Ředitelka pro finance a banky

Hana nastavuje jednotnou bankovní strategii, rozvíjí vztahy s bankami a řídí tendry na financování projektů skupiny DRFG.

## Michal Krejzlík

Manažer controllingu

Michal zodpovídá za oddělení controllingu. Věnuje se konsolidaci skupinových výsledků, strategickému plánování a analýzám na skupinové úrovni.

## Jan Pelíšek

Ředitel DRFG Polska

Jan se zaměřuje na polský realitní trh, kde řídí pobočku investiční skupiny DRFG a zodpovídá za veškeré aktivity na tamním trhu.

## Michaela Hubáčková

Ředitelka developmentu

Michaela zodpovídá za řízení developerských a rezidenčních projektů v realizaci i v přípravě. Má za sebou více než 25 let zkušeností v developmentu i seniorním projektovém řízení. Během svého profesního života prošla řadou vedoucích pozic.

Ekonomické  
ukazatele  
společností  
ovládaných  
skupinou DRFG





# Konsolidované a auditované výsledky za rok 2022

## Skupina DRFG

Skupina DRFG se nadále věnuje investicím v segmentu komerčních a rezidenčních nemovitostí, energetiky a finančních služeb.

## Skupina DRFG TELCO

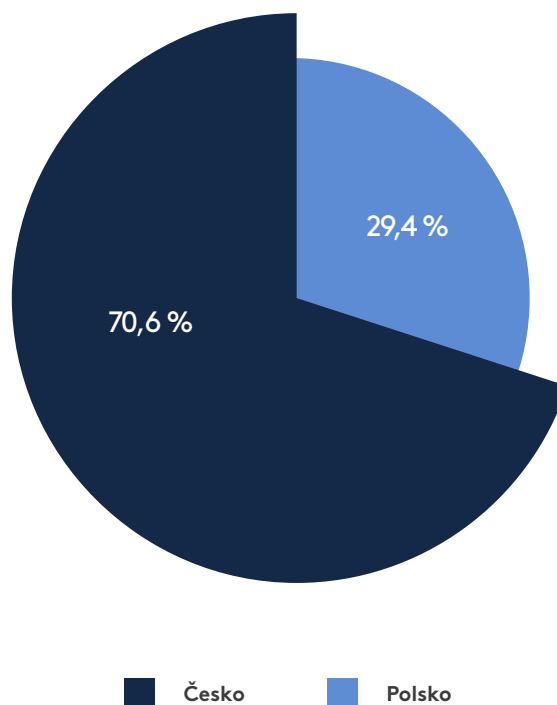
Skupina DRFG TELCO (SUNTEL GROUP) nadále pokračuje v investicích do telekomunikačních projektů.

AKTIVA	<b>5 900 651</b>	<b>1 749 387</b>
VÝNOSY	<b>2 042 304</b>	<b>1 403 309</b>
VLASTNÍ KAPITÁL	<b>455 540</b>	<b>347 445</b>
EBITDA	<b>458 719</b>	<b>107 592</b>

Obě skupiny mají shodné konečné majitele, základní cíle a podléhají společné byznysové strategii.

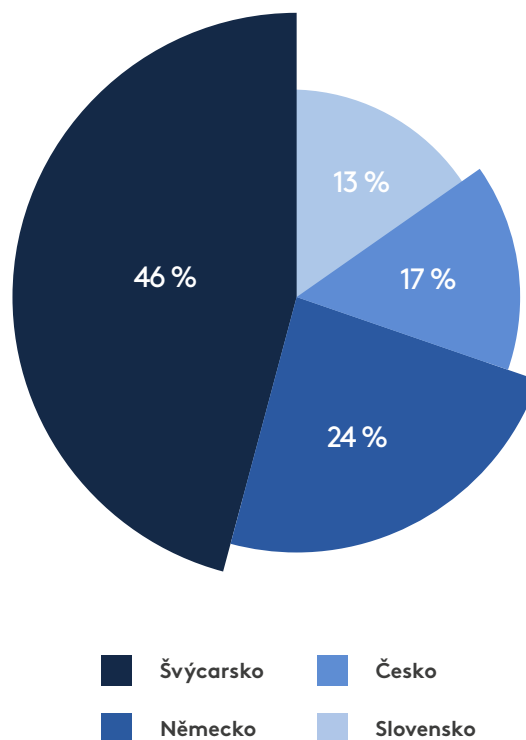
Hodnoty jsou uvedeny v tisících Kč.

## Geografické rozdělení skupiny DRFG



Dle podlahové plochy, data k 31. 8. 2023

## Geografické rozdělení skupiny DRFG TELCO



Dle tržeb, data k 31. 8. 2023

# Konsolidovaná účetní uzávěrka

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA SKUPINY DRFG K DATU 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

		<b>2022</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>5 900 651</b>
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	0
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>1 647 150</b>
B. I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	33 761
B. II.	Dlouhodobý hmotný majetek	95 146
B. III.	Dlouhodobý finanční majetek	408 815
B. IV.	Záporný konsolidační rozdíl	-23 299
B. V.	Kladný konsolidační rozdíl	1 132 727
B. VI.	Úpravy spojené se změnou konsolidačního celku	0
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>3 959 804</b>
C. I.	Zásoby	61
C. II.	Pohledávky	3 718 303
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	3 284 224
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	434 080
C. III.	Krátkodobý finanční majetek	1 504
C. IV.	Peněžní prostředky	239 936
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>293 697</b>

		<b>2022</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>5 900 651</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>455 540</b>
A. I.	Základní kapitál	2 100
A. II.	Ážio a kapitálové fondy	847 458
A. III.	Fondy ze zisku	210
A. IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-351 832
A. V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22 197
A. VI.	Zúčtování konsolidačního rozdílu a výsledek hospodaření připadající na menšinové podíly	-69 822
A. VII.	Vlastní menšinový kapitál	5 229
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>5 427 059</b>
B.	Rezervy	28 280
C.	Závazky	5 398 779
C. I.	Dlouhodobé závazky	4 208 421
C. II.	Krátkodobé závazky	1 190 358
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>18 052</b>

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA SKUPINU DRFG  
K DATU 31. 12. 2022 (v tis. Kč)**

				<b>2022</b>
	I.		Tržby z prodeje výrobků a služeb	530 062
	II.		Tržby za prodej zboží	16 804
A.			Výkonová spotřeba	693 104
B.			Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	0
C.			Aktivace	0
D.			Osobní náklady	111 709
E.			Úpravy hodnot v provozní oblasti	-19 344
E.	1.		Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	29 419
E.	1.	1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	29 360
E.	1.	2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	59
E.	3.		Úpravy hodnot pohledávek	-48 763
	III.		Ostatní provozní výnosy	401 421
F.			Ostatní provozní náklady	484 350
	<b>*</b>		<b>Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření</b>	<b>-321 532</b>
	IV.		Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	955 356
G.			Náklady vynaložené na prodané podíly	391 311
	V.		Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	32 415
H.			Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	32 100
	VI.		Výnosové úroky a podobné výnosy	88 187
I.			Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	-26 848
J.			Nákladové úroky a podobné náklady	310 253
	VII.		Ostatní finanční výnosy	18 059
K.			Ostatní finanční náklady	40 839
	<b>*</b>		<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>346 362</b>
L.			Daň z příjmů	24 830
L.	1.		Daň z příjmů splatná	2 633
L.	2.		Daň z příjmů odložená (+/-)	0
	<b>**</b>		<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>22 197</b>
M.			Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0
	<b>***</b>		<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>22 197</b>
N.			Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	1 448
O.			Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	-71 803
P.			Výsledek hospodaření připadající na menšinové podíly	-534
			<b>EBITDA</b>	<b>458 719</b>
			<b>CELKOVÝ OBRAT</b>	<b>2 042 304</b>

Hodnoty jsou uvedeny v tisících Kč.

# Konsolidovaná účetní uzávěrka

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA SKUPINY DRFG TELCO K DATU 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

			<b>2022</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>			<b>1 749 387</b>
A.		Pohledávky za upsaný základní kapitál	0
<b>B.</b>		<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>1 034 293</b>
B. I.	I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	7 710
B. II.	II.	Dlouhodobý hmotný majetek	372 438
B. III.	III.	Dlouhodobý finanční majetek	9 208
B. IV.	IV.	Záporný konsolidační rozdíl	-19 533
B. V.	V.	Kladný konsolidační rozdíl	664 470
B. VI.	VI.	Úpravy spojené se změnou konsolidačního celku	0
<b>C.</b>		<b>Oběžná aktiva</b>	<b>688 287</b>
C. I.	I.	Zásoby	235 296
C. II.	II.	Pohledávky	316 776
C. II. 1.	II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	3 141
C. II. 2.	II. 2.	Krátkodobé pohledávky	313 635
C. III.	III.	Krátkodobý finanční majetek	0
C. IV.	IV.	Peněžní prostředky	136 215
<b>D.</b>		<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>26 807</b>

			<b>2022</b>
<b>PASIVA CELKEM</b>			<b>1 749 387</b>
<b>A.</b>		<b>Vlastní kapitál</b>	<b>347 445</b>
A.	I.	Základní kapitál	200
A.	II.	Ážio a kapitálové fondy	415 843
A.	III.	Fondy ze zisku	1 556
A.	IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-42 864
A.	V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-18 019
A.	VI.	Zúčtování konsolidačního rozdílu a výsledek hospodaření připadající na menšinové podíly	-38 838
A.	VII.	Vlastní menšinový kapitál	29 567
<b>B.</b>	<b>+</b>	<b>C. Cizí zdroje</b>	<b>1 354 587</b>
B.		Rezervy	15 791
C.		Závazky	1 338 796
C.	I.	Dlouhodobé závazky	908 056
C.	II.	Krátkodobé závazky	430 740
<b>D.</b>		<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>47 355</b>

**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA SKUPINU DRFG TELCO  
K DATU 31. 12. 2022 (v tis. Kč)**

			<b>2022</b>
	I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	1 365 310
	II.	Tržby za prodej zboží	4 316
A.		Výkonová spotřeba	832 741
B.		Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	-40 067
C.		Aktivace	0
D.		Osobní náklady	476 756
E.		Úpravy hodnot v provozní oblasti	30 037
E.	1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	26 401
E.	1.	1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	26 401
E.	1.	2. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	0
	III.	Ostatní provozní výnosy	11 277
F.		Ostatní provozní náklady	28 197
	<b>*</b>	<b>Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření</b>	<b>53 239</b>
	IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	0
G.		Náklady vynaložené na prodané podíly	0
	V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	0
H.		Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	0
	VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	356
I.		Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	0
J.		Nákladové úroky a podobné náklady	65 608
	VII.	Ostatní finanční výnosy	22 050
K.		Ostatní finanční náklady	14 188
	<b>*</b>	<b>Finanční výsledek hospodaření (+/-)</b>	<b>-57 390</b>
L.		Daň z příjmů	13 868
L.	1.	Daň z příjmů splatná	16 126
L.	2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-2 258
	<b>**</b>	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>-18 019</b>
M.		Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)	0
	<b>***</b>	<b>Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)</b>	<b>-18 019</b>
N.		Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	1 221
O.		Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	-40 535
P.		Výsledek hospodaření připadající na menšinové podíly	-476
		<b>EBITDA</b>	<b>107 592</b>
		<b>CELKOVÝ OBRAT</b>	<b>1 403 309</b>

Hodnoty jsou uvedeny v tisících Kč.

Nemovitosti





359 000 m<sup>2</sup>

Pronajímatelná plocha v ČR a Polsku



25+ mld. Kč

celková hodnota nemovitostních  
projektů v různém stadiu akvizice a developmentu

Údaje jsou platné k 31. 8. 2023.

# Realitní trh se proměnil – zásadní je jasná strategie a rychlost

**Josef Šilhánek**  
ředitel DRFG Real Estate

Stavebnictví a trh s nemovitostmi se dynamicky mění, promítají se do něj všechny ekonomické a demografické jevy. Všechny společnosti musí okamžitě reagovat na rychlé změny na trhu v důsledku více než tří let pandemie, roku a půl války na Ukrajině a stále vysoké inflace. „Dříve se byznysová strategie nastavovala na tři až pět let, dnes zhruba na půl roku – a i to je v dnešní dynamické době dost,“ říká Josef Šilhánek, ředitel DRFG Real Estate, divize investující do perspektivní oblasti nemovitostí.

**Jak na váš segment dopadá současná makroekonomická situace, tedy zejména vysoké úrokové sazby, ceny stavebních prací, ale i regulace a daňové zátěže?**

V loňském roce dostal trh s nemovitostmi hned několik zásadních ran. Kvůli vysokým cenám energií a zdražení stavebního materiálu se výrazně zvýšily náklady na výstavbu, vysoké úrokové sazby zase mají vliv na náklady spojené s úvěry. Samozřejmě je tady ještě daňový systém a změny, které firmám komplikují situaci, jako je zvýšení

korporátní daně, zvýšení daně z nemovitostí a další opatření. Podnikat v našem oboru v současnosti není jednoduché, nicméně každé odvětví jednou za čas narazí na problémy, a potom záleží na strategii společnosti a schopnosti flexibility, jak se dokáže nepříznivým podmínkám rychle přizpůsobit.

My jsme se již před tím prozíravě vydali cestou nevsadit všechno na jeden trh, ale diverzifikovat. Proto jsme aktivní nejen v Polsku a na Slovensku, ale vyhledáváme investiční příležitosti i v dalších

zemích EU. Tím jsme tyto negativní vlivy do značné míry minimalizovali.

Navíc, situace se již obrací. Ceny stavebních prací klesají, ceny energií též, úrokové sazby se stabilizovaly a v horizontu půl roku se očekává začátek jejich poklesu. Všechno zlé je pro něco dobré. Mnohé menší firmy tyto faktory zasáhly významně a nám se tak dostává na stůl mnohem více projektů, ze kterých můžeme vybírat.

**V minulém roce se Vám podařilo úspěšně expandovat do Polska zejména v oblasti komerčních nemovitostí. Můžete projekty více přiblížit?**

V první řadě je Polsko mnohem větší trh než ten český. U nás bychom tak velké projekty nezrealizovali, navíc retailová centra mají v Polsku větší výnosnost než u nás. V poslední době jsme zainvestovali do několika

projektů v oblasti logistiky. Pro nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund (CREIF) jsme připravili a realizovali akvizici retailového centra ve městě Kutno.

Jako další příklad se nabízí logistické centrum u města Bolesławiec. Jen v oblasti logistiky a retailu aktuálně jako skupina nebo fondy, pro které jsme investice připravili, dělají projekty na 1 023 583 m<sup>2</sup> plochy, o celkové tržní hodnotě přes 13 miliard korun.

**Plánujete s expanzí do zahraničí pokračovat? Jaké jsou hlavní důvody? Vidíte ještě potenciál pro investice v Česku?**

Díváme se i na Německo a Rakousko, kde jsou sice výnosy z nemovitostí nižší, ale tyto trhy jsou výhodnější z pohledu financování investic bankami. Aktivně řešíme investiční příležitosti na trzích, kde

už přítomni jsme – jako je Slovensko a Polsko, ale i na trzích pro nás nových jako je Slovinsko, Chorvatsko, Rumunsko, ale třeba i Itálie. Jsou to vše země, kde vidíme zajímavou ziskovost, ale i ekonomickou a podnikatelskou stabilitu. Omezujeme se na země EU. Kvůli regulaci se například nezaměřujeme na Srbsko, které je v současné době u českých developerů vysoce populární. Pro nás není důležitý jen výnos a ziskovost projektu, ale, jak jsem zmínil, i to, jak vypadá daný trh a celkové prostředí – od právního po banky.

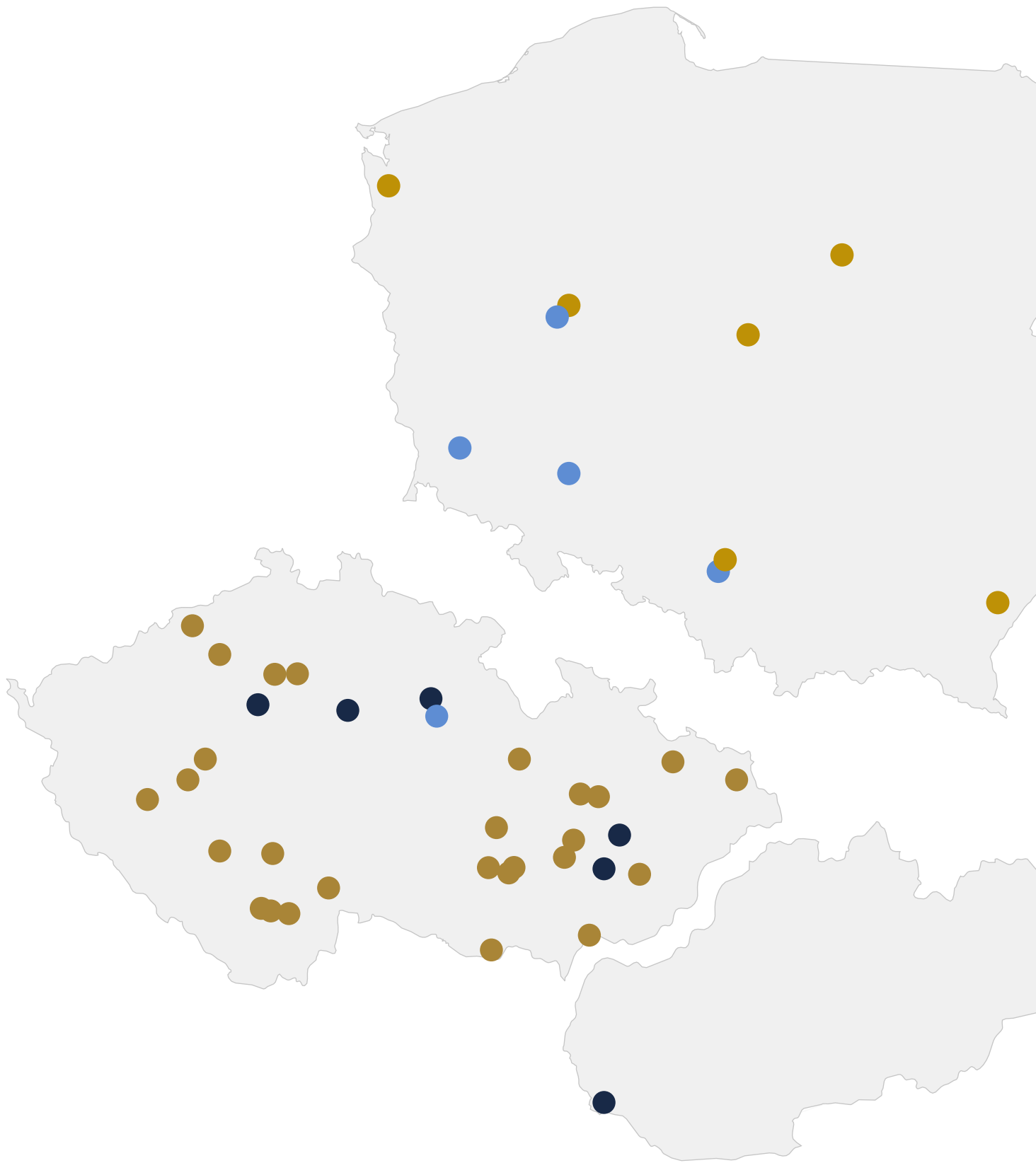
Jako česká investiční skupina budeme dále pokračovat v investování v Česku. Jen je to v dnešní době složitější s ohledem na požadavky na výkonnost našeho kapitálu. Proto jsme ve výběru velmi pečliví a selektivní.

**Několik vašich developerských projektů je umístěno na území dlouho zanedbaných brownfieldů. Využití brownfieldů je stále velké téma. Jaké v něm z pozice investora vidíte výhody?**

Brownfieldy byly dlouhé roky přehlížené a pro novou výstavbu se zdály být příliš složité. Většinou s sebou nesou problémy s odstraněním původních staveb nebo jejich zbytků.

Také je nutné důkladně prověřit životní prostředí v jejich okolí – je to zkrátka mnohem náročnější než stavět na zelené louce. Nicméně mají velkou výhodu v tom, že většinou leží na dobrém místě. Často jde o oblasti v širším centru obce s výbornou dopravní dostupností. Pro komfort, dopravní obslužnost obyvatel, a tudíž pro celkové fungování měst je tedy lepší tato místa plnohodnotně využít, než je nechat chátrat a rozšiřovat město za jeho dosavadní hranici.

Aktuálně dva naše největší vícefunkční projekty – Ister Tower v Bratislavě a Smetanka Park v Olomouci – celkově o 1000 bytech a tržní hodnotě mezi 8-9 miliardami korun, jsou projekty tohoto typu. Ister Tower se nachází přímo v samotném centru Bratislavy a Smetanka Park v širším centru města přímo u hlavního nádraží, v sousedství zastávek tramvaje a autobusů. Obě stavby tedy dosud zanedbané centrální části města významně pozvednou.



**●** komerční nemovitosti    **●** rezidenční developerské projekty    **●** logistické developerské projekty

# Mapa nemovitostí

## Spravované nemovitosti v České republice a v Polsku

Ciechanów (PL)	Retail Park Český Těšín	OC Paráda Hodonín
Szczecin (PL)	Retail Park Mikulov	PENNY Market Lomnice nad Popelkou
OC Olomouc CITY	Retail Park Černý Most	PENNY Market Libochovice
OC Haná Olomouc	Retail Park Lanškroun	Tesco Český Těšín
Centro Ostrava	Retail Park Berounka	JYSK Vyškov
Poznań (PL)	Retail Park Mělník	JYSK Mělník
Józefosław (PL)	Retail Park Vyškov	JYSK Jindřichův Hradec
Piekary Śląskie (PL)	Retail Park Letovice	JYSK Písek
Retail Park Kutno (PL)	Retail Park Kyjov	Nám. Svobody 20
OC Géčko Liberec	Retail Park Most	
Retail Park České Budějovice	OC Lannova České Budějovice	

## Rezidenční projekty

Ister Tower Bratislava (SK)  
Green Resort Kunětická hora  
Smetanka Park Olomouc  
Green Mladá Boleslav  
Rezidence Spojovací  
Vícefunkční areál Tři Dvory

## Logistické projekty

Logistický park Boleslawiec (PL)  
Logistický projekt Hradec Králové  
Logistický park Sosnowiec (PL)  
Logistický projekt Poznań (PL)  
Příměstský logistický projekt Wrocław (PL)  
Logistický park TYNOPARK

# Rezidenční projekty a logistika





Ve výstavbě

# Rezidence Kunětická Hora

Tento projekt se nese v současném trendu moderního bydlení. Zahrnuje výstavbu 18 rodinných domů v žádané lokalitě obce Dříteč mezi krajskými městy Pardubice a Hradec Králové. Celý areál budoucích rodinných domů je koncepčně uzavřen a kromě objektů bydlení na samostatných parcelách se předpokládá i umístění obslužných komunikací, chodníků a veřejné zeleně.





Ve výstavbě

# Rezidence Spořovací

Dalším developerským projektem v realizaci je Rezidence Spořovací v pražských Vysočanech s tržní hodnotou přesahující 320 milionů korun. Výstavbu bytového domu zahájila skupina slavnostním poklepáním základního kamene na konci března 2021. Dům se čtyřiceti bytovými jednotkami s nejbávanějšími dispozicemi od 1+kk po 3+kk, balkóny a podzemním parkováním vyrostl v pražských Vysočanech na ulici Spořovací a je těsně před kolaudací.



Ve výstavbě

# Green Mladá Boleslav

V atraktivní padesátiminutové dojezdové vzdálenosti automobilem do centra Prahy, v těsné blízkosti golfového areálu, v nádherné mladoboleslavské lokalitě, vzniká nový bytový dům s privátní zahradou.

Šest nadzemních podlaží nabídne přes sto bytů různých velikostí. Každý prostor bude disponovat lodžii, terasou či předzahrádkou. V nejnižším podlaží se počítá s několika komerčními prostory. V bezprostřední blízkosti bude umístěno také dětské hřiště pro volnočasové rodinné aktivity.



V přípravě

# Smetanka Park Olomouc

Víceúčelový areál Smetanka Park představuje projekt v Olomouci nedaleko nádraží. Jde o unikátní projekt, který s moderním vzhledem a nadčasovou architekturou přináší do místa nové byty, obchodní plochy, kanceláře i doprovodnou infrastrukturu. Na celkové podlahové ploše 40 tisíc m<sup>2</sup> vznikne zhruba 450-500 nových bytů, školka, kavárny a mnoho dalších prvků občanské vybavenosti, včetně nového obchodního centra. Rezidenční část areálu bude odkloněna od rušné Tovární ulice a nabídne krásný výhled na historické centrum města.



V přípravě

# Víceúčelový areál Tři Dvory

Tento nový developerský projekt nabídne bydlení pro pestrý rodinný život v atraktivní lokalitě s dobrou dostupností do Brna. Vícefunkční areál Tři Dvory v tržní hodnotě 1 mld. Kč se bude nacházet na místě bývalého královského mlýna na okraji Újezdu u Brna, v těsné blízkosti vinic Staré hory. Začátek stavby plánujeme na jaro příštího roku s finálním dokončením v roce 2026.

Projekt nabídne celkem 159 bytů různých velikostí, od jednopokojových (1+kk) po čtyřpokojové (4+kk), s převahou prostornějších bytů ve velikostech 3+kk a 4+kk. Součástí komplexu budou i menší komerční prostory, které poslouží pro kavárnu, obchody a moderní mateřskou školku, kterou ocení rodiny s malými dětmi.



V přípravě

# ISTER Tower

Panorama Bratislavy doplní další mrakodrap. Vícefunkční komplex Ister Tower postaví investiční skupina DRFG ve spolupráci s místním developerem The Galata Group. Na středoevropské poměry unikátní projekt se bude nacházet v centru města v blízkosti dalších výškových budov jako je Sky park, Eurovea Tower nebo Nivy Tower.

Projekt v celkové tržní hodnotě téměř 6 miliard korun nabídne přibližně 500 rezidenčních jednotek, komerční prostory a dostatek parkovacích stání. Hlavní dominantu bude tvořit 100 metrů vysoká budova s 33 patry, kterou doplní dva menší apartmánové domy. Zahájení výstavby je naplánováno na první polovinu roku 2024, její dokončení pak o 3 roky později.



Ve výstavbě

# Logistický areál Poznaň

Ve spolupráci se společností Panattoni pracujeme na výstavbě nového a moderního logistického skladu nedaleko polského města Poznaň ve Velkopolském vojvodství na západě Polska. Tento ambiciózní projekt je strategicky umístěn na půli cesty mezi hlavními evropskými metropolemi Berlínem a Varšavou a snadno přístupný díky své blízkosti k dálnici A2.

Nový logistický areál bude mít strategický význam pro region a přinese nové investice a pracovní příležitosti. Navíc vynikající poloha umožní snadnou distribuci zboží nejen v Polsku, ale také do dalších částí Evropy.

# Další logistické projekty

Logistický park Bolesławiec

Logistický park Sosnowiec

Příměstský logistický projekt Wrocław

Logistický projekt Hradec Králové

Logistický park TYNOPARK

# Spravované nemovitosti









## Ciechanów Polsko

Obchodní centrum o rozloze více než 15 000 m<sup>2</sup> leží v polském okresním městě Ciechanów, které má téměř 46 tisíc obyvatel. Centrum návštěvníkům nabízí širokou řadu obchodů od oděvů H&M až po nabídku skandinávského prodejce nábytku a potřeb do domácnosti JYSK.

## TYNOPARK Týniště nad Orlicí

Areál o celkové ploše 22 tisíc metrů čtverečních je obsazen japonskou společností s více než 50letou historií, Cataler Corporation, která vyvíjí a vyrábí katalyzátory pro automobilový průmysl, motocykly, běžné další spalovací motory a elektrody palivových článků. Tato společnost otevřela svoji první pobočku právě v Týništi nad Orlicí a její tým tvoří 70-100 lidí napříč profesemi technického, administrativního i manuálního charakteru. Společnost halu využívá v rámci dlouhodobého pronájmu.



## Olomouc City

Nákupní centrum Olomouc CITY nabízí 20 tisíc m<sup>2</sup> maloobchodní plochy s roční návštěvností zhruba 3 miliony zákazníků. Mezi nájemce se řadí široké spektrum nejen obchodů a restaurací, ale také řada volnočasových služeb.

Součástí centra je například multikino CineStar či dětský koutek a herní zóna Amazonie, která pravidelně připravuje zábavný program pro rodiny s dětmi. Výhodou centra je jeho velmi dobrá dopravní dostupnost a stavební propojení s obchodním řetězcem Globus.

## Szczecin Polsko

Místní obchodní centrum se rozkládá na pozemku o rozloze přes 14 tisíc m<sup>2</sup>.

Mezi nájemníky patří společnosti jako je Abra, Calypso Fitness, prodejce sportovního zboží Decathlon či Komfort Home.

MMG

Media Markt

DECATHLON  
SZCZECIN PRĄNIWBRZEŻE

JULA

DYSKONT

calypso  
Pracownia Szczęcin

abra  
MEBLE



calypso

Pr.-Pl. 8-21  
Sob. 8-21  
Niedz. 9-20

DECATHLON  
SZCZECIN PRĄNIWBRZEŻE

Na szczęście jest Media Markt

Droga wewnętrzna  
Zakaz wjazdu  
Zakaz wjazdu dla ciężarówek



TESCO

HANA

ČESKA  
T  
O<sub>2</sub>

Česká republika  
Ministerstvo vnitra  
Městský úřad  
HANA



## OC Géčko Liberec

OC Géčko s pronajímatelnou plochou cca 10 000 m<sup>2</sup> je součástí saturované a velmi oblíbené nákupní destinace. Svou polohou přirozeně rozšiřuje nejoblíbenější koncept nákupních možností s hypermarketem Globus. Je vyhledávaným cílem nejen návštěvníků z Liberce, ale i širokého okolí.

## OC Haná Olomouc

Obchodní centrum Haná, jež se rozkládá na 10 tisících m<sup>2</sup>, je otevřeno od roku 2002. Ročně jej navštíví více než 3 miliony lidí. Mezi nájemníky patří společnosti jako Abra, Calypso Fitness, prodejce sportovního zboží Decathlon či Komfort Home.



## Poznań Polsko

Místní retailový park čítá bezmála 3 500 m<sup>2</sup>. Obyvatelé tohoto malebného města při řece Wartě najdou v obchodním centru například drogerii Rossmann či potraviny Spar. Výhodou lokace je i fakt, že Poznań je důležitým obchodním a dopravním uzlem mezi Berlínem a Varšavou.



## Józefostaw Polsko

Mezi významné nájemce patří například známá diskontní síť PEPCO, drogerie Rossmann nebo francouzský hypermarket Auchan.





## Piekary Śląskie Polsko

Obchodní centrum Piekary Śląskie nabízí na ploše o 10 000 m<sup>2</sup> rozsáhlé nákupní možnosti. Mezi nájemce patří například drogerie Rossmann, diskontní síť PEPCO, obuv ze sítě CCC nebo hypermarket s nábytkem a domácími potřebami Bricomarche.



## Most Retail park

Retail park v Mostě je součástí populární obchodní zóny a je umístěn mezi prodejnu Albert a nově vybudovanou prodejnu nábytku Möbelix. Nabízí více než 6 tisíc metrů čtverečních pronajimatelné plochy a mezi hlavní nájemce patří Mounfield, Sportisimo, Pet Center nebo Auto Kelly.

# Retail parky a další nemovitosti

Retail Park Kutno (PL)	Centro Ostrava
Retail Park České Budějovice	OC Lannova České Budějovice
Retail Park Český Těšín	OC Paráda Hodonín
Retail Park Mikulov	Logistický projekt Hradec Králové
Retail Park Černý Most	PENNY Market Libochovice
Retail Park Lanškroun	Tesco Český Těšín
Retail Park Berounka	JYSK Vyškov
Retail Park Mělník	JYSK Mělník
Retail Park Vyškov	JYSK Jindřichův Hradec
Retail Park Letovice	JYSK Písek
Retail Park Kyjov	Nám. Svobody 20 Brno



# CZECH HOME CAPITAL

3. největší soukromý poskytovatel nájemních bytů v ČR



2 000+

bytových prostor



10 300

bytových jednotek ve správě



1,9 mld. Kč

aktiva pod správou

Společnost Czech Home Capital investuje do rezidenčního bydlení a spadá do portfolia skupiny DRFG. Díky tomu vhodně dopňuje investiční strategii skupiny v oblasti nemovitosti.

Czech Home Capital je ryze česká společnost se silným finančním zázemím, která investuje do nájemního bydlení v České republice a ve vybraných zemích EU. Kromě portfolia vlastních nemovitostí spravuje dalších 10 000 bytových jednotek napříč Českem. Strategii je budovat a rozšiřovat vlastní teritoriálně diverzifikované bytové portfolio ve stabilních lokalitách. Nedílnou součástí strategie je i nákup nemovitostí, které prochází rekonstrukcí v souladu s principy ESG a certifikací BREEAM.

Pronájem bytů přináší stálý výnos založený na fundamentální lidské potřebě bydlet, je proto méně citlivý na pohyby trhu než komerční nemovitosti či jiné investiční instrumenty finančního trhu.

[www.homecapital.cz](http://www.homecapital.cz)



# DRFG Home

Atraktivní rezidenční bydlení pro koncové zákazníky

Investiční skupina DRFG rozšířila své portfolio o realitní divizi DRFG Home. Její tým má na starosti kromě řízení developerských a rezidenčních projektů také produktový management, marketingovou strategii i koordinaci všech aktivit souvisejících s nákupem či pronájmem bytů a komerčních prostor. Nová divize tak doplňuje dosavadní aktivity skupiny v rámci segmentu Real Estate, pod který organizačně spadá.

Filozofií DRFG Home je stavět domovy, které odpovídají individuálním preferencím a přinášejí koncovým majitelům komfort a spokojenost.

[www.drfg-home.cz](http://www.drfg-home.cz)

BAUHAUS

BAUHAUS



KUCHYNĚ  
gorenje

OHUSHY

KYŮTO  
CHINESE RESTAURANT

ELECTRO WORLD



Géčko

kik

C&A

BOMBULE

dm

adidas

F&KUS  
OFFICE

dm

SPORTSMD

ZooShop



GRANDUM  
LIFE BY YOUR TESTS... GUARANTEED





# CZECH FUND

České nemovitostní fondy pro drobné i zkušené investory

CZECH FUND představuje původem českou značku investičních podílových fondů zaměřených na investice do nemovitostí ve střední Evropě. Realitní fondy sdružují prostředky investorů a umožňují jim participovat na výnosech z miliardových aktiv již při nižších vkladech.

Dle preferencí lze investovat do stávajících nemovitostí se stabilním výnosem a nízkou volatilitou výnosu (Czech Real Estate Investment Fund) nebo zvolit dlouhodobější investice do developerských projektů s atraktivním zhodnocením (Czech Development Fund SICAV, a.s.).

[www.czech-fund.cz](http://www.czech-fund.cz)

Disclaimer: Czech Development Fund SICAV, a.s. je fondem kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, jeho akcionářem se může stát výhradně kvalifikovaný investor dle paragrafu 272 tohoto zákona.

# .Real Estate



Česká republika



Polsko

**+42,34 %**

VÝKONNOST CZK PODÍLOVÝCH  
LISTŮ OD ZALOŽENÍ V ROCE 2016

**7,13 mld. CZK**

HODNOTA NEMOVITOSTÍ

**14 000+**

INVESTORŮ

Nemovitostní fond Czech Real Estate Investment Fund, založený v roce 2016, se zaměřuje na investice do komerčních nemovitostí v České republice převážně z oblasti maloobchodu, skladování a lehké výroby. Svou strategií míří na konzervativní investory, kteří preferují dlouhodobě stabilní zhodnocení s nižším rizikem profitující z kvalitně pronajatého realitního portfolia.

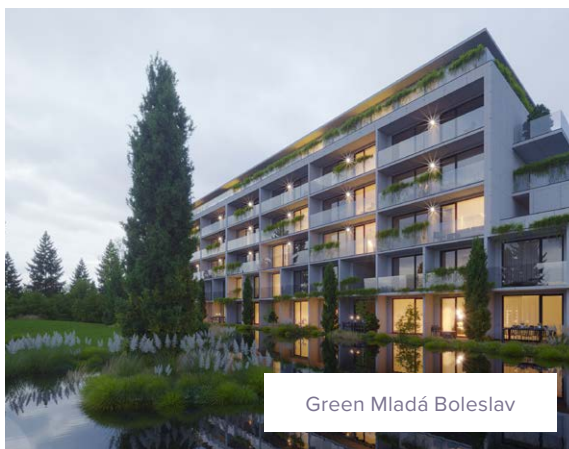
Fond udržuje vysokou diverzifikaci nájemců a nájemního výnosu i lokalit napříč Českou republikou a Polskem. Stabilitu výnosů zajišťují na čtyři stovky nájemců primárně v regionálních nákupních parcích.

Strategie fondu je založena na akvizici komerčních nemovitostí s vhodnou skladbou nájemců a permanentním stabilním výnosem, který lze predikovat z dlouhodobě uzavřených nájemních smluv. Předpokládaný výnos pro investory do podílových listů je 6 %. Fond se zaměřuje primárně na regionální retail parky s dominantní vahou prodejců potravin a zboží základní potřeby (potravin, lékárny, drogerie apod.) a dále na logistické stavby a objekty lehké výroby. Zvolená strategie se ukázala během uplynulých let jako správná a odolná i mimořádným krizím.

Údaje jsou platné k 31. 8. 2023.



# Development



**7 % p.a.**

GARANTOVANÝ VÝNOS\*

**700 mil. CZK**

OČEKÁVANÁ HODNOTA VLASTNÍHO  
KAPITÁLU FONDU V ROCE 2023

**5 projektů**

DO KONCE ROKU 2023

Fond Czech Development Fund SICAV, a.s. je určen zkušeným a sebevědomým investorům, kteří ocení atraktivní zhodnocení svých prostředků prostřednictvím spoluúčasti na developerských projektech. Fond se zaměřuje na investice do výstavby rezidenčních, výrobních a logistických nemovitostí ve střední Evropě. Na realizaci projektů dohlíží od začátku až do konce projektový tým odborníků s dlouholetými zkušenostmi z oblasti investic do nemovitostí, projektového řízení a bankovního financování.

Díky tomu může fond dosahovat maximálního zhodnocení. Investovat do fondu lze již od 1 milionu korun.

Strategií fondu je investovat do výnosově zajímavých developerských projektů z oblasti logistiky, lehké výroby a bytové výstavby, podílet se na jejich realizaci a kontrole, a zhodnocovat vložené prostředky investorů při následném prodeji dokončených nemovitostí.

Disclaimer: Czech Development Fund SICAV, a.s. je fondem kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, jeho akcionářem se může stát výhradně kvalifikovaný investor dle paragrafu 272 tohoto zákona.

Údaje jsou platné k 31. 8. 2023.

\*Na výstavbě rezidenčních či průmyslových nemovitostí se mohou kvalifikovaní investoři podílet prostřednictvím tzv. prioritních investičních akcií (PIA) s podmíněnou garancí výnosu, a to do výše fondového kapitálu výkonnostních investičních akcií (VIA I), které jim zajišťují výnos až 9 % p.a., minimálně však 7 % p.a.

# Telekomunikace a průmysl



650+

km délky optických sítí



18

poboček v Evropě



1,35 mld. Kč


konsolidované tržby za rok 2022



620+

odborníků v telekomunikacích

Údaje jsou platné k 31. 8. 2023.



# Telekomunikace změnily svět a otevřely cesty pro globální úspěch

**Roman Řezníček**  
generální ředitel skupiny DRFG

Již 24 let od svého založení a 5 let pod hlavičkou investiční skupiny DRFG buduje Roman Řezníček v čele Suntel Group telekomunikační byznys, který počítá tržby v miliardách a podílí se i na nejmodernějších trendech v odvětví – jako je poskytování internetového připojení z vesmíru, výstavba optické páteřní sítě na Slovensku a další. Uplynulé roky jen zdůraznily naprostou nezbytnost technologií a potřebu připojení k internetu vždy, za každou cenu a v nejvyšší kvalitě.

**V telekomunikacích působíte téměř dvacet pět let. Jak se tento svět během více než dvou desetiletí proměnil? Co je na globální úrovni ve vašem byznysu největším tématem?**

Telekomunikace změnily svět fascinujícím způsobem a za mě osobně je to revoluce, která bude mít své místo v historii. Změny v posledních dvou dekádách byly klíčovým faktorem při propojení lidí, společností a toku informací. Firmy mohou v dnešní době jednoduše online komunikovat se zákazníky, partnery a dodavateli po celém světě, což významně podporuje mezinárodní spolupráci a obchod.

Technologie 4G/5G a masivní investice do optické infrastruktury jsou krokem vpřed nabízející vysokou rychlost, nízkou latenci a větší kapacitu než předchozí generace sítí. To umožňuje nové inovace, jako jsou rozšířená realita (AR), virtuální realita (VR), autonomní vozidla a další.

Další fenomén, který by nikdy nevznikl bez moderní telekomunikační infrastruktury jsou sociální sítě. Jen připomenu, že v první dekádě tohoto tisíciletí se objevily první populární sociální sítě, jako je Facebook založený v roce 2004, následován Twitterem z roku 2006, a samozřejmě YouTube zakoupený Googlem v roce 2006. Rozvoj všech dalších internetových služeb jako je online nakupování, streamování hudby a videa, online bankovníctví a cloudové úložiště, taktéž výrazně ovlivnil způsob, jakým lidé využívají internet. Na globální úrovni je nyní velkým trendem rozšiřování optické infrastruktury. Cílem je, aby byla dostupná téměř tak, jako je tomu dnes u mobilních sítí, tedy téměř všude. Optická infrastruktura je klíčovou částí telekomunikačního světa, bez které by v žádném případě nemohly dnešní technologie fungovat jak je známe. Dále jsou to investice do internetu z oběžné dráhy země jako je například Viasat nebo Starlink.

### **Jak byste zhodnotil uplynulý rok z pohledu hospodaření a příležitostí v odvětví telekomunikací? Které investice a projekty považujete osobně za zásadní?**

Rok 2022 byl pro skupinu Suntel Group významným rokem. Jsme společností v neustálém pohybu a upevnili jsme svou pozici v oblasti celého systému výstavby a servisu mobilních a optických sítí. Vstoupili jsme do oblasti energetiky a pokračovali v transformaci naší společnosti v mezinárodní formát. Jsme v epicentru silného trendu, kdy se vše, co může být bezdrátové, stane bezdrátovým. Společně s našimi zákazníky utváříme prostředí měnící svět. Díky pandemii nám částečně vznikly komplikace v logistice v celé Evropě, řešili jsme nedostatek potřebných komponentů, byli jsme nuceni zvýšit některé mzdy, a proto se nám bohužel zvýšily náklady. Postupně se však dostáváme do normálu a jsme v otázkách budoucnosti optimističtí.

Finančně dopadl loňský rok podle plánu, tržby atakovaly hranici 1,5 miliard korun a EBITDA dosáhla téměř 110 milionů korun. Zásadními investicemi byly loni projekty s cílem dokončit a následně rozšířit optické síť FibreNet, rozběhnout spolupráci se společností Viasat a nově se společností Cellnex v Rakousku. V roce 2023 očekáváme významnější organický růst a díváme se na další možné akvizice.

### **Jak velká je dnes telekomunikační divize DRFG a jaké máte do budoucna plány?**

Naší vizí bylo stát se významnou evropskou telekomunikační skupinou, která poskytuje komplexní služby pro operátory, infrastrukturní společnosti, soukromé podniky a státní správu, a zapojuje se do budování ekosystému spojeného se sítěmi 5G. To se nám podařilo, ale trh je mnohonásobně větší a vidíme další organické i akviziční příležitosti k růstu. Skupina funguje na pěti trzích – ve Švýcarsku, Německu, Rakousku, Česku a Slovensku. Máme 18 poboček v Evropě a více než 600 zaměstnanců. Naší trvalou strategií je rozšířit své postavení na všech trzích, kde působíme v oblasti mobilních i optických

sítí, a rozvíjet také další příležitosti v podnikové sféře. Zatímco trh s mobilními sítěmi bude podle očekávání standardní a stabilní, trh s podnikovými sítěmi se v příštích několika letech zdvojnásobí. I proto je vyhledávání příležitostí v oblasti vlastnictví telekomunikační infrastruktury naším každodenním tématem.

### **Na Slovensku jste dokončili unikátní 650 kilometrů dlouhou páteřní optickou síť FibreNet s kapacitou více než 86 tisíc kilometrů optických vláken. Jaké další plány s touto páteřní sítí máte?**

Po developmentu a dokončení první fáze, tedy hlavní páteřní trasy, jednáme s několika infrastrukturními fondy, které mají zájem o vstup do FibreNet a společně s námi chtějí dále rozšiřovat páteřní síť o síť FTTH. Jedná se o výstavbu optických sítí v obcích a městech primárně v perimetru naší páteřní sítě. Plánem je vybudovat a připojit vyšší desítky tisíc domácností. Objemově by šlo o investici v rozsahu 35-50 milionů eur. Jedná se o velice ambiciózní projekt, který bez partnera evropského formátu lze složitě realizovat, neboť počáteční investice do optických sítí je značná. Po úspěšném dokončení však hodnota a zisk z těchto aktiv dosahuje velmi zajímavé zhodnocení. FibreNet je pro nás investice a ve správný moment a za správnou cenu budeme jistě exitovat.

### **Skupina Suntel Group je aktivní v pěti evropských zemích. Pozorujete nějaké rozdíly ve vývoji telekomunikací v zahraničí a u nás? Máte ještě kam růst i v Česku nebo je potenciál spíše v zahraničí?**

Rozdíl je pouze v tom, že technologické změny a cykly se šíří v EU ze západu na východ. Všechny nové technologie se nejdříve realizují v západní Evropě, kde působíme, a potom se posouvají do střední a východní Evropy. Posledních několik let ovšem pozorujeme, že i tohle zpoždění se díky globalizaci zkracuje. Navíc mnoho operátorů v Evropě je vlastněno společným akcionářem, a ten má často zájem nasadit technologie ve všech svých pobočkách velmi rychle. Tento růst je z velké části definován velikostí a hodnotou trhu. Proto největší potenciál stále vidíme v Německu a Švýcarsku, kde jsme dobře etablovaní. Máme však ambice růst dále v Česku i na Slovensku a perspektivně se rozvíjí také Rakousko.



# Suntel Group

Suntel Group je mezinárodní společnost poskytující telekomunikační služby pro výstavbu a provoz sítí ve Švýcarsku, Německu, Rakousku, Česku a na Slovensku.

Zaměstnává přes 620 odborných pracovníků, kteří zajišťují pohotovost 24 hodin denně, 7 dní v týdnu. Mezi klienty patří nejvýznamnější světové telekomunikační společnosti mezi které řadíme Swisscom, Vodafone, Salt, Ericsson, Nokia, Huawei, Cetin, T-Mobile, O<sub>2</sub> a další. Do skupiny Suntel Group patří od roku 2019 také vlastník a provozovatel optické infrastruktury na Slovensku – společnost FibreNet s.r.o. Infrastrukturu a služby FibreNetu využívají národní i nadnárodní telekomunikační operátoři, regionální poskytovatelé i státní správa. V říjnu 2019 se skupina rozšířila například o švýcarskou společnost Enkom, čímž posílila kapacitu pro implementaci a plánování sítí.

Skupina Suntel Group letos oslavila 24 let působení na telekomunikačním trhu.

[www.suntel-group.com](http://www.suntel-group.com)



# Portfolio Suntel Group

**suntel** CZECH  
Member of Suntel Group

**suntel** SWITZERLAND  
Member of Suntel Group

**suntel** GERMANY  
Member of Suntel Group

**suntel** SLOVAKIA  
Member of Suntel Group

**enKOM**  
Member of Suntel Group

 **Backbone**  
Member of Suntel Group

**TeleDat**  
Member of Suntel Group

 **FibreNet**  
Member of Suntel Group

 **LUKROMTEL**  
Member of Suntel Group

**ARBOR**  
Member of Suntel Group





# Energetika a fotovoltaika

Pod hlavičkou DRFG ENERGY je skupina aktivní na energetickém trhu s cílem realizovat investiční projekty v oblasti obnovitelných zdrojů se zaměřením na dodávky vyrobené energie přímo komerčním odběratelům. Aktuálně provozujeme dvě lokální distribuční sítě a v dalších měsících plánujeme jejich rozšíření.

S našimi technologickými partnery pracujeme na výstavbě fotovoltaických elektráren na vybraných nemovitostech ve fondu CREIF\*, kterým chceme přinášet zelenou energii společně s úsporami.

Předpokládána souhrnná velikost instalací v realizaci je pro letošní rok 1,3 MWp. Ty jsou umístěny na nemovitostech v OC Haná v Olomouci, OC Paráda v Hodoníně a v nákupním centru Géčko Liberec. V přípravě pro příští období jsou další fotovoltaické elektrárny v celkovém objemu výkonu 2,7 MWp.

Dlouhodobým záměrem je stát se významným subjektem v sektoru výroby energií, zejména výroby z podporovaných zdrojů, který má s ohledem na aktuální českou a evropskou legislativu potenciál budoucího rozvoje. Do této oblasti zájmu patří výroba elektřiny z dalších obnovitelných zdrojů – vodních, větrných a zejména fotovoltaických elektráren.

\* Czech Real Estate Investment Fund

# Finanční služby



500 000+

klientů spokojených  
s našimi službami



4

online projekty ve  
finančních službách



650+

investičních konzultantů  
a poradců

Údaje jsou platné k 31. 8. 2023.



# Pro úspěch ve finančních službách sázíme na odbornost a digitalizaci

**Jan Bartušek**  
ředitel DRFG Finanční služby

Investiční skupina DRFG se kromě nemovitostí a telekomunikací věnuje i finančním službám. V loňském roce úspěšně investovala do fintech startupu Investown a poohlíží se po dalších příležitostech včetně online investování do projektových dluhopisů. Do jejího portfolia spadá například Efekta OCP, ale také brokerpool Chytrý Honza zaměřující se na segment investic, pojištění a hypoték. Za správné fungování těchto projektů zodpovídá ředitel finančních služeb Jan Bartušek, který věří, že navzdory vysoké inflaci a konci hypotečního boomu bude i letos pokračovat růst hospodářských výsledků jednotlivých společností.

**Na pozici ředitele finančních služeb jste nastoupil počátkem loňského roku. Od té doby jste provedl několik změn, které osobně považujete za zásadní?**

Z mého pohledu nejzásadnější změnu v oblasti finančních služeb sehrála role této pozice jako taková. V minulosti žila každá firma spadající do této divize vlastním životem. Nově došlo k propojení celého systému a hledání synergických efektů – zejména v návaznosti jednotlivých procesů, sdílení obchodních příležitostí, tvorbě týmů napříč jednotlivými entitami. Z toho potom plynou výsledky jako je optimalizace nejen personálních

nákladů. Dochází k rychlejšímu toku informací, efektivnějšímu rozhodování, a tím pádem i rychlejšímu posunu v rozvoji byznys modelů a vývoji projektů – od IT nástrojů počínaje až po nové vertikály příjmů.

**Momentálně rozjíždíte i projekt online investování v oblasti projektových dluhopisů. Jak velký potenciál vidíte v propojení tradičního světa investic s moderními technologiemi?**

Finanční služby jsou v současné době postaveny na technologiích, aplikacích a on-line marketingu. Dlouhodobě tvrdím, že před nástupem technologií



do tradičního offline světa financí nelze zavírat oči. Velkým ponaučením pro mě byla celá řada úspěšných firem, které historicky nezachytily například nástup e-shopů, a právě kvůli tomu dnes již neexistují. Proto jsem se vždy snažil přinášet do finančních služeb IT systémy, aplikace nebo on-line nástroje, díky kterým je možné ukrojit část koláče zákazníků fungujících dnes již pouze ve virtuálním prostředí. Portfolio klientů hledajících produkty a služby pouze v on-linu je stále větší, proto je nezbytné této situaci přizpůsobit i byznys modely. Z tohoto důvodu jsme před dvěma lety konsolidovali on-line srovnávače pojištění

a hypoték pod společnost Finnology. V rámci online projektů jsme pokračovali i kapitálovým vstupem do úspěšně peer to peer crowdfundingové platformy Investown. I díky dalším společníkům, kterým je například Seed Starter České spořitelny, má tento projekt ambice velmi brzy vstoupit na další evropské trhy.

Tento rok začali vývojáři budovat platformu pro online prodej projektových dluhopisů. Všemi těmito kroky se přibližujeme novým generacím osob v produktivním věku, kteří již fungují výhradně v on-linu. Dokážeme tak získat spoustu zákazníků, se kterými bychom se za jiných okolností nesetkali.

**Velkým tématem pro většinu z nás jsou teď vysoké úrokové sazby. Jak je řešíte vy a jaký mají vliv na divizi finančních produktů ve vaší skupině?**

Vliv úrokových sazeb je pro divizi finančních služeb zásadní. Při jejich dnešní bezprecedentní výši negativně ovlivnily oblast zprostředkování úvěrů, zejména těch hypotečních. Na druhou stranu tato

situace přiměla spoustu klientů více investovat, využívat depozitní produkty a celkově odkládat finanční prostředky. Mezi další pozitivní trendy patří růst v oblasti pojištění, meziročně o více než 120 %. Vliv růstu příjmů domácností, růst cen nemovitostí a inflace aktiv i zboží obecně, má pozitivní dopad na výši předpisu pojistného a nutnost indexovat krytí. K pozitivním obchodním výsledkům nám pomáhá i silné zastoupení a dlouhodobá tradice v oblasti on-line platform. Jelikož se ve virtuálním prostředí pohybuje každým rokem stále více potenciálních klientů v produktivním věku, obchodně se dařilo našim interním nástrojům, které konsolidujeme ve společnosti Finnology, ale i crowdfundingové platformě Investown, do které jsme investičně vstoupili před rokem. Díky podpoře ze strany Česká spořitelny, která je v Investownu největším investorem, a s pomocí propracovaného obchodního modelu, patří Investown mezi nejrychleji rostoucí mladé firmy v České republice.

**V době vysoké inflace jsou častým tématem investice. Co byste klientům v tomto ohledu doporučili? Na co by se podle vás měli zaměřit?**

Důležité je především neměnit svou investiční strategii. V době vysoké inflace mohou lidé nabýt dojmu, že právě prostřednictvím investičních nástrojů lze nezbytně inflaci překonat za každou cenu. To samozřejmě platí, ale v dlouhodobém horizontu. V době inflace pohybující se na úrovni kolem 10 % a více, je to krátkodobě prakticky nemožné. Navíc v současnosti může řada investorů při hledání produktů s vysokým výnosem sklouznout k nástrojům nebo produktům, které nabízejí nereálné výnosy a velmi ošklivě se spálit.

**Máte nějaké predikce, jaký bude další vývoj na hypotečním trhu?**

Přestože jsou základní úrokové sazby stále na vysoké úrovni a podle ČNB bude v budoucnu jejich snižování pomalejší, řada odborníků oživení trhu očekává. Z mého pohledu může tento trend pozvolna pokračovat i v následujících měsících.



# ChytryHonza.cz

## Brokerpool s vlastním online srovnávačem

Broker pool Chytrý Honza patří mezi lídry na finančně poradenském trhu a je správnou volbou nejen pro poradce, ale i celé skupiny – a to v segmentu hypoték, pojištění i investic.

Poradenská síť čítá více než 650 finančních poradců a investičních konzultantů z celé České republiky, kteří klientům zprostředkovávají na 650 produktů od téměř 70 bank, úvěrových společností, pojišťoven, penzijních a investičních společností. Za dobu své existence pomohl s hypotékou 55 000 domácnostem. Společnost je lídrem trhu v rámci propojení online a offline distribuce finančních služeb, a představuje tak na trhu jedinečné řešení jak pro finančního poradce, tak využití služeb pro klienta.

ChytryHonza.cz na tuzemském trhu působí již od roku 2009. Pod křídla investiční skupiny DRFG společnost vstoupila na přelomu let 2018/2019.

[www.chytraspoluprace.cz](http://www.chytraspoluprace.cz)



# EFEKTA OCP

## Přední český obchodník s cennými papíry

Společnost EFEKTA OCP je obchodník s cennými papíry se zaměřením na fondy a dluhopisy. Společnost funguje na trhu téměř 30 let. Za tu dobu obsloužila více než 20 000 spokojených klientů, pro které vybírá jen ty produkty a projekty, do kterých vidí a může jejich úspěch aktivně ovlivňovat skrze špičkové manažerské knowhow a vlastnické podíly dlouhodobých partnerů.

Tento nebankovní obchodník disponuje všemi potřebnými licencemi, odpovídajícím zázemím i dlouholetým know-how pro poskytování komplexních služeb souvisejících s investičními nástroji, a to směrem ke klientům i obchodním partnerům.

[www.efekta.cz](http://www.efekta.cz)

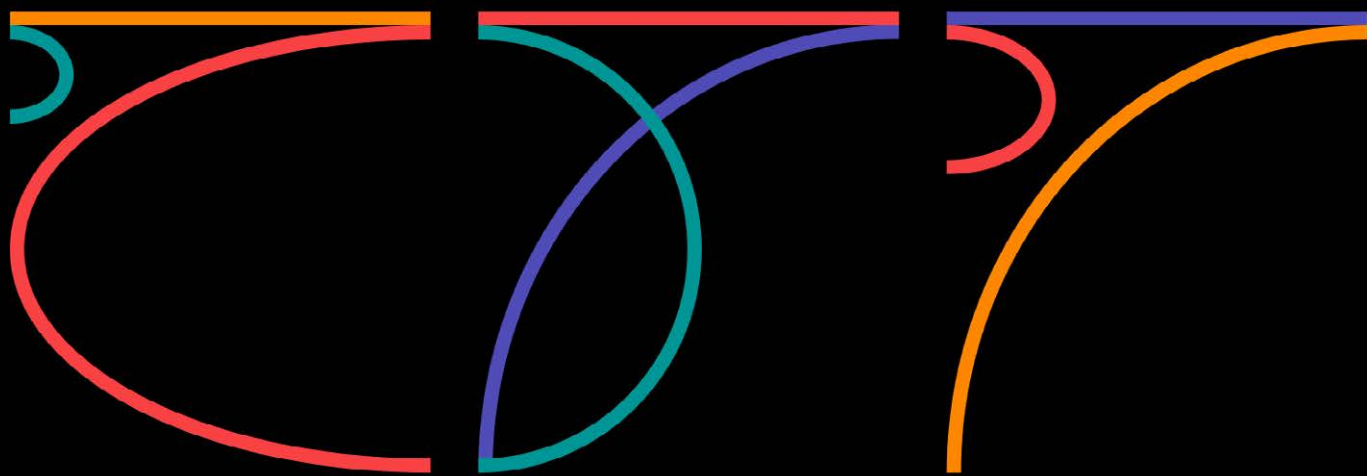
# Podpora a partnerství





## HC Kometa Brno

Brněnský hokejový klub je s investiční skupinou spjat už od roku 2015. V současné době patří DRFG k hlavním partnerům klubu a podporuje mladé hokejové talenty coby generální partner mládeže.



# Mezinárodní filmový festival Karlovy Vary

Mezinárodní filmový festival Karlovy Vary je největší filmový festival v České republice a nejprestižnější filmový festival ve střední a východní Evropě. Festival představí každoročně více než 200 filmů z celého světa a pravidelně se na něm objevují slavní a významní filmoví tvůrci. Partnerem této významné kulturní akce jsme již po páté.



# Vysoká škola ekonomická

Vzájemnou dlouhodobou spoluprací a organizací soutěže chtějí zástupci DRFG a Národohospodářské fakulty VŠE podpořit ekonomické znalosti a finanční gramotnost u mladých lidí. Do soutěže o cenu děkana Národohospodářské fakulty za nejlepší středoškolskou práci v oblasti ekonomie se zapojily desítky studentů. Odborná porota ocenila celkem deset studentských prací z oblasti ekonomie, jejichž autorům pak nabídla možnost studia bez přijímacího řízení a finanční odměnu.



## Klub investorů

Studentská organizace Klub investorů sdružuje přes padesát aktivních členů ze zájmem o svět investic a byznysu. Během spolupráce proběhlo několik odborných diskuzí či přednášek na témata spojená například s investováním na trhu nemovitostí.



## Jiří Kolbaba

V roce 2022 pokračovala dlouhodobá podpora nejznámějšího českého cestovatele a fotografa Jiřího Kolbaby a jeho diváky oblíbené série přednášek a besed o cestování.

Zhlédnout video s Jiřím Kolbabou:  
Cestujte po světě, investujte doma





# Regionální hospodářská komora Brno

Obchodní, ale také osobní vazba k regionu je důvodem dlouholeté spolupráce mezi skupinou DRFG a Regionální hospodářskou komorou v Brně. Hlavním posláním komory je podpora podnikatelských aktivit na Brněnsku – svým členům ale nabízí celou řadu dalších služeb.



## Nadace DRFG

V období prosperity bychom neměli zapomínat na ty, kteří se ocitli v nouzi a potřebují naši pomoc. Uvědomujeme si, že mnozí mají z objektivních důvodů cestu k životnímu štěstí složitější než většina z nás.

Ruku v ruce s prosperitou má jít i solidarita. Proto již sedm let prostřednictvím Nadace DRFG pomáháme lidem s hendikepem, sociálně znevýhodněným, dobrovolníkům a pečovatelům o těžce nemocné či lidem v nepředvídatelných a náročných životních situacích. V uplynulém roce směřovala velká část nadační podpory na aktivity při poskytování humanitární pomoci v souvislosti s válkou na Ukrajině.

Nadace dlouhodobě podporuje například Diakonii Brno, Domov Horizont Kyjov a je opakovaně hrdým generálním partnerem projektu Krabice od bot. Jde o sbírku vánočních dárků pro děti v nouzi, která v uplynulém roce potěšila pod stromečkem 48 tisíc dětí z chudých rodin a azylových domů.

V roce 2022 jsme díky štědrosti našich donátorů mohli podpořit 18 subjektů. Celková finanční pomoc jménem naší nadace za uplynulý rok přesáhla 1 milion korun.







 **DRFG**  
Investiční skupina

## KONTAKT

### **Sídlo DRFG a.s.**

Vinařská 460/3  
603 00 Brno  
+420 778 439 262

## KANCELÁŘE

### **Brno**

Vinařská 460/3  
603 00 Brno  
brno@drfg.cz

### **Praha**

Nová Waltrovka - budova METALICA  
Radlická 365/154, 150 00 Praha 5  
praha@drfg.cz



