

31/07/2021

# Bilanční zpráva

31/07/2021

# Bilanční zpráva

OBSAH

|     |                          |
|-----|--------------------------|
| 6   | Slovo úvodem             |
| 10  | Byznysové pilíře         |
| 12  | Lidé ve skupině          |
| 28  | Ekonomické ukazatele     |
| 36  | Nemovitosti              |
| 74  | Telekomunikace a průmysl |
| 84  | Finanční služby          |
| 92  | Podpora a partnerství    |
| 94  | Nadace DRFG              |
| 102 | Kontakt                  |



# Slovo úvodem

Vážení klienti, vážení kolegové,  
přátelé investiční skupiny DRFG,

je krásný den pozdního léta a já se vracím do minulosti čtením svých předešlých úvodníků v bilančních zprávách DRFG a dopisů, prostřednictvím kterých jsem vám komunikoval své myšlenky. Někdy se říká, že bychom se měli dívat jen dopředu. Že to, co se stalo, již stejně neovlivníme a nemělo by nás to tedy trápit. Souhlasím s tím jen částečně. Osobně považuji pravidelná ohlédnutí zpět za velmi důležitá i prospěšná pro zdravý vývoj. Můžeme mít dobrý pocit z odvedené práce, být pyšní na to, co jsme dokázali. Můžeme ale i analyzovat minulé situace, můžeme si říci, co se nepovedlo, uvědomit si důvody proč, nebo zvážít, zda směr, kterým se ubíráme, je správný.

Já osobně a všichni ve skupině DRFG máme rádi vývoj a dynamiku. Je třeba neustále nad věcmi přemýšlet, zkoušet nové, měnit k lepšímu dříve zaběhnuté postupy a neustále se posouvat v tom, co děláme. Opak považuji nejen za nudný, ale dokonce i nebezpečný. A to v životě i v byznysu.

S pokorou mohu konstatovat, že jsem při ohlédnutí zpět spokojený. Spokojený s progresem, který je zjevný doslova v každém koutu naší skupiny. Přeji si, aby tomu tak bylo i příští rok, i ty roky další. Přeji si, abych si vždy mohl říct: skvěle, jsme opět o velký kus dál.

Pohyb vpřed mnohdy bolí, narážíte na spousty slepých uliček, musíte se vracet, začínat znova, ale stojí to za to. Pro mě osobně je na tom všem nejvíce fascinující i vzrušující fakt, že nevidím konec – ani naší práce, ani neustálého zlepšování se.

Uplynulý rok nebyl pro nikoho jednoduchý. Všichni jsme čelili mimo jiné i výzvám, které jsme znali spíše ze sci-fi filmů. Pevně věřím, že to nejhorší v tomto ohledu máme za sebou a že i tato velmi obtížná doba nás všechny posunula. Minimálně v uvědomění si řady důležitých věcí. My v DRFG jsme loňský rok a celé covidové období zvládli velmi dobře. Nebojím se říci, že až nad očekávání dobře. Stálo nás to mnoho sil, ale vynaložená energie se vyplatila. Navzdory mírnému poklesu tržeb nám výrazně rostla ziskovost, k čemuž mimo jiné přispěla rázná reorganizace skupiny, o které jsem zde psal před rokem. Posuďte sami.

Stěžejními aktivitami v DRFG zůstávají nemovitosti, telekomunikace a finanční služby. Objevujeme ale i nové obory a příležitosti na trhu. Zmínil bych například výrobu energie z obnovitelných zdrojů, ovšem tu ekonomicky zdravou, tedy bez dotací.

V oblasti nemovitostí spravujeme převážně obchodní retailové plochy a sklady. Tato aktiva již převyšují 10 miliard korun. Pracujeme na mnoha dalších akvizicích jak v České republice, tak v Polsku, kde jsme již

velmi aktivní a založili jsme ve Varšavě pobočku DRFG Polska, tak v dalších zemích Evropy. Velkým posunem vpřed je naše aktivní účast na developerských projektech, především v oblasti logistiky, lehké výroby a v rezidenčním segmentu. Aktuální tržní hodnota těchto projektů je více než tři miliardy korun. Desítky dalších máme v různých fázích našeho interního posuzování a schvalování.

V neposlední řadě musím zmínit nejnovější přírůstek skupiny DRFG – společnost Czech Home Capital, která vlastní a spravuje byty určené k dlouhodobému pronájmu. Aktuálně držíme 1600 bytových jednotek a dalších 8000 máme pod správou. Při zohlednění v současné době aktuálních akvizic předpokládáme v nejbližším období významný růst držených bytů. Velkou výzvou je pro nás německý trh, kde už máme několik úspěšných nákupů za sebou. Vstoupili jsme také do segmentu realitních služeb, které s touto naší činností velmi úzce souvisí. V nemovitostech jsme tedy aktivně přítomní v podstatě již ve všech hlavních segmentech. Tím jsme získali mimořádnou pozici na trhu.

V telekomunikačním segmentu nadále budujeme pozici předního dodavatele služeb souvisejících s výstavbou a údržbou sítí a pracujeme pro většinu předních operátorů nejen v Česku, ale také na Slovensku, v Německu a ve Švýcarsku. Soustředíme se na maximální efektivitu ve všech entitách, které v Evropě máme. Úspěšně jsme dokončili výstavbu nejdelší a nejmodernější optické páteřní sítě napříč celým Slovenskem a prvním zákazníkům již poskytujeme služby toho nejvyššího standardu. Telekomunikační infrastruktura je pro nás velkou výzvou. Vidíme v ní mimořádnou příležitost – jak v její výstavbě, tak v začleňování již existující infrastruktury do našeho portfolia. Láká nás i myšlenka fondového byznysu v tomto segmentu.

Nedílnou součástí skupiny DRFG jsou od jejího počátku finanční služby. Ty neustále zlepšujeme, stejně tak zvyšujeme množství produktů, které poskytujeme. Objem sjednaných obchodů byl v loňském roce 15 miliard korun a letos překročíme hranici 20 miliard. Jsou to fantastická čísla navzdory všem vnějším okolnostem, které nás omezovaly. Nedávno jsme představili nový fond pod značkou CZECH FUND zaměřený na developerské projekty a určený kvalifikovaným investorům. Tím rozhodně nekončíme. Brzy přijdou další, neméně zajímavé produkty.

Vážení přátelé, je mi ctí s vámi pracovat. Již deset let. Ano, na sklonku letošního roku oslavíme toto kulaté výročí. Rád bych upřímně poděkoval všem, kteří k tomu přispěli. Těším se na další roky společných úspěchů, společné cesty a společného růstu.

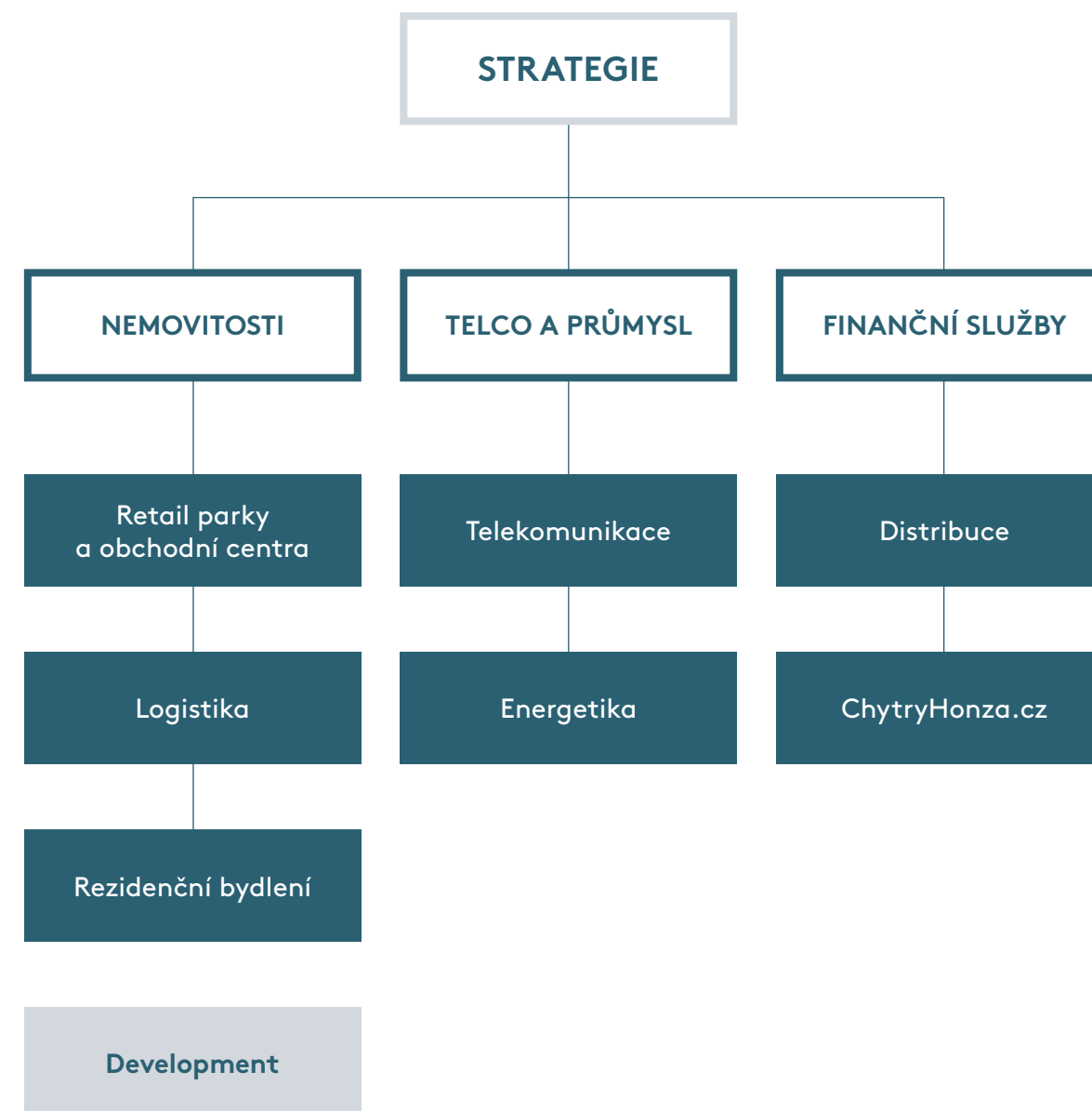
**Za akcionáře David Rusňák**

# Investiční skupina DRFG

Řídíme se investiční filozofií založenou na upřednostňování investic v oborech, kterým dobře rozumíme, v lokalitách, které jsou nám kulturně i geograficky blízké, a v projektech, kde můžeme získat významný rozhodovací podíl.

Preferujeme investice do nemovitostí, telekomunikací, energetiky a finančních služeb.

# Byznysové pilíře



Lidé  
ve skupině



# Představenstvo

**David Rusňák**

PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA

**Roman Řezníček**

MÍSTOPŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA

**Břetislav Hrabě**

ČLEN PŘEDSTAVENSTVA

# Dozorčí rada

**Pavel Fráňa**

PŘEDSEDA DOZORČÍ RADY



## David Rusňák

PŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA

**David je zakladatel investiční skupiny DRFG.**

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), která podporuje řadu sociálních, kulturních a charitativních projektů.

Dnes udává směr dalšímu vývoji skupiny a vyhledává nové investiční příležitosti.



# Roman Řezníček

MÍSTOPŘEDSEDA PŘEDSTAVENSTVA

**Roman je akcionářem a jednatelem DRFG TELCO.  
Odpovídá za telekomunikační část, která patří mezi hlavní oblasti  
zájmu investiční skupiny DRFG.**

Více než 20 let se pohybuje v telekomunikacích a za tuto dobu se mu podařilo vybudovat významnou telekomunikační skupinu s působností v České republice, na Slovensku, ve Švýcarsku, Německu a Rakousku. Společnosti ve skupině Suntel Group poskytují komplexní služby v oblasti výstavby, modernizace a servisu telekomunikačních sítí včetně podnikových řešení. Od roku 2019 patří do skupiny společnost FibreNet, která vlastní a provozuje významnou páteřní optickou infrastrukturu na Slovensku.

Roman Řezníček se v současné době zaměřuje na vyhledávání dalších investičních příležitostí.



## Břetislav Hrabě

ČLEN PŘEDSTAVENSTVA

**Břetislav jako jednatel a ředitel DRFG Finance  
plně zodpovídá za výsledky finanční distribuce.**

Ve světě financí se pohybuje přes 20 let.

Pracoval jako firemní bankéř v GE Money Bank a dnes již  
v neexistující eBance. Později působil na manažerské, respektive  
ředitelské pozici ve firmách Swiss Life Select a Broker Consulting.

Od roku 2014 byl ředitelem společnosti EFEKTA-IZ a od ledna 2016  
nastoupil na pozici ředitele společnosti DRFG Finance,  
která zastrešuje kompletní finanční distribuci skupiny DRFG.



## Pavel Fráňa

PŘEDSEDA DOZORČÍ RADY

**Pavel má vynikající výsledky v oblasti advokátní praxe, v rámci které se zaměřuje především na obchodní právo, fúze a akvizice, ale i spornou agendu. Své 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

## Peter Hlaváč

GENERÁLNÍ ŘEDITEL

Peter je zodpovědný za celkové směřování a řízení skupiny, dohlíží na tvorbu a exekuci firemní strategie. Prošel řadou vedoucích pozic ekonomického charakteru. Manažerské funkce zastával ve firmách v oblasti papírenského průmyslu a energetiky. Působil také jako finanční ředitel Dopravního podniku hl. města Prahy.

## Vendula Macková

FINANČNÍ ŘEDITELKA

Vendula řídí ekonomické oddělení skupiny DRFG. V oblasti daní a účetnictví se pohybuje více než 12 let.

## Juraj Černička

ŘEDITEL ŘÍZENÍ RIZIK

Juraj se podílí na řízení finančních aktivit skupiny a využívá k tomu svých bohatých zkušeností. V komerčním a investičním bankovníctví se pohybuje více než 25 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 zakládala oddělení pronájmu nemovitostí.

## 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

MANAŽERKA 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.

## Kateřina Fišerová

HR MANAŽERKA

Kateřina dohlíží na procesy v oblasti lidských zdrojů, nábor nových kolegů, vzdělávání zaměstnanců a zavádí nové personální systémy.

## Josef Šilhánek

INVESTIČNÍ ŘEDITEL

Josef se ve skupině DRFG zaměřuje především na investice do rezidenčních projektů na území České republiky.

## Jan Pelíšek

INVESTIČNÍ ŘEDITEL

Jan v současné době pracuje v rámci investiční skupiny DRFG jako investiční ředitel se zaměřením primárně na Polsko.

## Pavel Zahradil

MANAŽER ŘÍZENÍ RIZIK

Pavel je manažerem řízení rizik, který zároveň vede analytický tým. Svou pozornost zaměřuje především na aktivity skupiny na nemovitostním trhu.

## Jiří Havrlant

VÝKONNÝ ŘEDITEL CHYTRYHONZA.CZ

Jiří vede poradenskou síť a jeden z prvních českých srovnávačů a sjednávačů finančních produktů ChytryHonza.cz, která pod křídla investiční skupiny vstoupila na přelomu let 2018/2019.

Ekonomické  
ukazatele  
společností  
ovládaných  
skupinou DRFG



# Konsolidované a auditované výsledky za rok 2020

## Skupina DRFG

5 363 638

AKTIVA

2 261 867

VÝNOSY

619 523

VLASTNÍ KAPITÁL

386 829

EBITDA

## Skupina DRFG TELCO

1 800 323

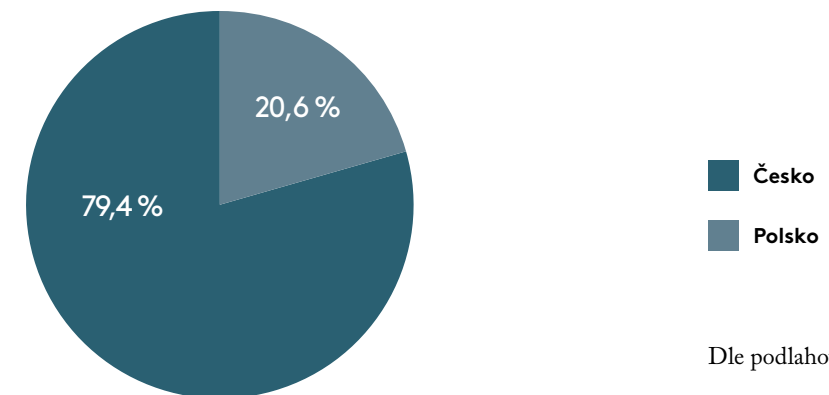
1 764 341

480 909

91 464

Hodnoty jsou uvedeny v tisících Kč

## Geografické rozdělení tržeb skupiny DRFG



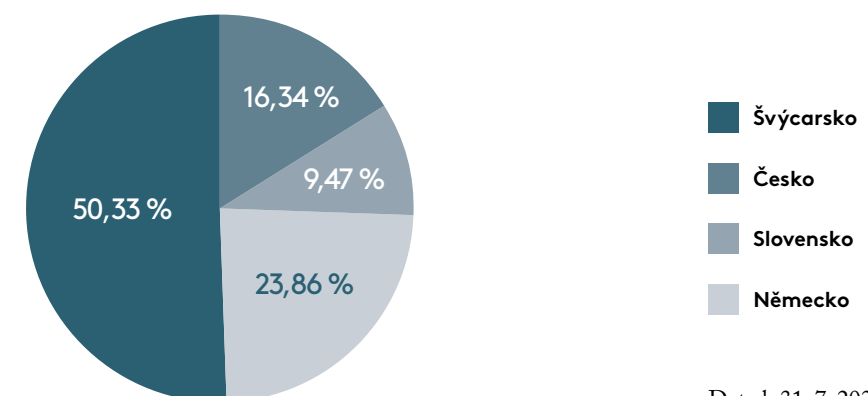
Dle podlahové plochy, data k 31. 7. 2021

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

Skupina DRFG TELCO (Suntel Group) nadále pokračuje  
v investicích do telekomunikačních projektů.

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

## Geografické rozdělení tržeb skupiny DRFG TELCO



Data k 31. 7. 2021

# Konsolidovaná účetní uzávěrka

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA SKUPINY DRFG K DATU 31. 12. 2020 (v tis. Kč)

2020

| AKTIVA CELKEM |                                               | 5 363 638 |
|---------------|-----------------------------------------------|-----------|
| A.            | Pohledávky za upsaný základní kapitál         | 0         |
| B.            | Dlouhodobý majetek                            | 1 787 227 |
| B. I.         | Dlouhodobý nehmotný majetek                   | 22 494    |
| B. II.        | Dlouhodobý hmotný majetek                     | 121 753   |
| B. III.       | Dlouhodobý finanční majetek                   | 1 219 462 |
| B. IV.        | Záporný konsolidační rozdíl                   | -25 206   |
| B. V.         | Kladný konsolidační rozdíl                    | 448 724   |
| B. VI.        | Úpravy spojené se změnou konsolidačního celku | 0         |
| C.            | Oběžná aktiva                                 | 3 211 600 |
| C. I.         | Zásoby                                        | 63 660    |
| C. II.        | Pohledávky                                    | 2 857 981 |
| C. II. 1.     | Dlouhodobé pohledávky                         | 33        |
| C. II. 2.     | Krátkodobé pohledávky                         | 2 857 948 |
| C. III.       | Krátkodobý finanční majetek                   | 0         |
| C. IV.        | Peněžní prostředky                            | 289 959   |
| D.            | Časové rozlišení aktiv                        | 364 811   |

2020

| PASIVA CELKEM |                                                                                         | 5 363 638 |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| A.            | Vlastní kapitál                                                                         | 619 523   |
| A. I.         | Základní kapitál                                                                        | 2 100     |
| A. II.        | Ážio a kapitálové fondy                                                                 | 852 569   |
| A. III.       | Fondy ze zisku                                                                          | 210       |
| A. IV.        | Výsledek hospodaření minulých let (+/-)                                                 | -273 735  |
| A. V.         | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)                                      | 55 003    |
| A. VI.        | Zúčtování konsolidačního rozdílu a výsledek hospodaření připadající na menšinové podíly | -22 795   |
| A. VII.       | Vlastní menšinový kapitál                                                               | 6 171     |
| B. + C.       | Cizí zdroje                                                                             | 4 739 175 |
| B.            | Rezervy                                                                                 | 12 776    |
| C.            | Závazky                                                                                 | 4 726 399 |
| C. I.         | Dlouhodobé závazky                                                                      | 4 374 848 |
| C. II.        | Krátkodobé závazky                                                                      | 351 551   |
| D.            | Časové rozlišení pasiv                                                                  | 4 940     |

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA SKUPINU DRFG K DATU 31. 12. 2020 (v tis. Kč)

2020

|               |                                                                    |           |
|---------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| I.            | Tržby z prodeje výrobků a služeb                                   | 559 265   |
| II.           | Tržby za prodej zboží                                              | 0         |
| A.            | Výkonová spotřeba                                                  | 738 568   |
| B.            | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)                           | 0         |
| C.            | Aktivace                                                           | 0         |
| D.            | Osobní náklady                                                     | 78 959    |
| E.            | Úpravy hodnot v provozní oblasti                                   | 61 971    |
| E. 1.         | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku           | 32 115    |
| E. 1. 1.      | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé  | 27 236    |
| E. 1. 2.      | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné | 4 879     |
| III.          | Ostatní provozní výnosy                                            | 6 365     |
| F.            | Ostatní provozní náklady                                           | 72 182    |
| *             | Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření                        | -386 049  |
| IV.           | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly                  | 263 155   |
| G.            | Náklady vynaložené na prodané podíly                               | 342 922   |
| V.            | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku                 | 1 348 820 |
| H.            | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem      | 563 683   |
| VI.           | Výnosové úroky a podobné výnosy                                    | 63 621    |
| I.            | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti                        | 59 970    |
| J.            | Nákladové úroky a podobné náklady                                  | 270 489   |
| VII.          | Ostatní finanční výnosy                                            | 20 641    |
| K.            | Ostatní finanční náklady                                           | 15 104    |
| *             | Finanční výsledek hospodaření (+/-)                                | 444 069   |
| L.            | Daň z příjmů                                                       | 3 017     |
| L. 1.         | Daň z příjmů splatná                                               | 3 017     |
| L. 2.         | Daň z příjmů odložená (+/-)                                        | 0         |
| **            | Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)                              | 55 003    |
| M.            | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)            | 0         |
| ***           | Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)                        | 55 003    |
| N.            | Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu                         | 1 396     |
| O.            | Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu                          | -25 363   |
| P.            | Výsledek hospodaření připadající na menšinové podíly               | -1 173    |
| EBITDA        |                                                                    | 386 829   |
| CELKOVÝ OBRAT |                                                                    | 2 261 867 |

Hodnoty jsou uvedeny v tisících Kč

# Konsolidovaná účetní uzávěrka

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA SKUPINY DRFG TELCO K DATU 31.12.2020 (v tis. Kč)

|               |        |                                               | 2020      |
|---------------|--------|-----------------------------------------------|-----------|
| AKTIVA CELKEM |        |                                               | 1 800 323 |
| A.            |        | Pohledávky za upsaný základní kapitál         | 0         |
| B.            |        | Dlouhodobý majetek                            | 1 060 632 |
| B.            | I.     | Dlouhodobý nehmotný majetek                   | 12 491    |
| B.            | II.    | Dlouhodobý hmotný majetek                     | 377 450   |
| B.            | III.   | Dlouhodobý finanční majetek                   | 363 845   |
| B.            | IV.    | Záporný konsolidační rozdíl                   | -16 610   |
| B.            | V.     | Kladný konsolidační rozdíl                    | 323 456   |
| B.            | VI.    | Úpravy spojené se změnou konsolidačního celku | 0         |
| C.            |        | Oběžná aktiva                                 | 716 142   |
| C.            | I.     | Zásoby                                        | 259 599   |
| C.            | II.    | Pohledávky                                    | 255 457   |
| C.            | II. 1. | Dlouhodobé pohledávky                         | 14        |
| C.            | II. 2. | Krátkodobé pohledávky                         | 255 443   |
| C.            | III.   | Krátkodobý finanční majetek                   | 0         |
| C.            | IV.    | Peněžní prostředky                            | 201 086   |
| D.            |        | Časové rozlišení aktiv                        | 23 549    |

|               |      |                                                                                         | 2020      |
|---------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| PASIVA CELKEM |      |                                                                                         | 1 800 323 |
| A.            |      | Vlastní kapitál                                                                         | 480 909   |
| A.            | I.   | Základní kapitál                                                                        | 1 083     |
| A.            | II.  | Ážio a kapitálové fondy                                                                 | 441 239   |
| A.            | III. | Fondy ze zisku                                                                          | 9 055     |
| A.            | IV.  | Výsledek hospodaření minulých let (+/-)                                                 | 63 999    |
| A.            | V.   | Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)                                      | -34 467   |
| A.            | VI.  | Zúčtování konsolidačního rozdílu a výsledek hospodaření připadající na menšinové podíly | 2 263     |
| A.            | VII. | Vlastní menšinový kapitál                                                               | -2 263    |
| B.            | +    | C. Cizí zdroje                                                                          | 1 259 700 |
| B.            |      | Rezervy                                                                                 | 4 619     |
| C.            |      | Závazky                                                                                 | 1 255 081 |
| C.            | I.   | Dlouhodobé závazky                                                                      | 561 241   |
| C.            | II.  | Krátkodobé závazky                                                                      | 693 841   |
| D.            |      | Časové rozlišení pasiv                                                                  | 59 714    |

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA SKUPINU DRFG TELCO 31. 12. 2020 (v tis. Kč)

|                                                 |                                                               |                                                          |                                                                    | 2020      |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| I.                                              | Tržby z prodeje výrobků a služeb                              |                                                          |                                                                    | 1 659 824 |
| II.                                             | Tržby za prodej zboží                                         |                                                          |                                                                    | 49 386    |
| A.                                              | Výkonová spotřeba                                             |                                                          |                                                                    | 1 080 538 |
| B.                                              | Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)                      |                                                          |                                                                    | 32 261    |
| C.                                              | Aktivace                                                      |                                                          |                                                                    | -323      |
| D.                                              | Osobní náklady                                                |                                                          |                                                                    | 513 568   |
| E.                                              | Úpravy hodnot v provozní oblasti                              |                                                          |                                                                    | 36 340    |
| E.                                              | 1.                                                            | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku |                                                                    | 33 297    |
| E.                                              | 1.                                                            | 1.                                                       | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé  | 33 287    |
| E.                                              | 1.                                                            | 2.                                                       | Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné | 0         |
| III.                                            | Ostatní provozní výnosy                                       |                                                          |                                                                    | 38 625    |
| F.                                              | Ostatní provozní náklady                                      |                                                          |                                                                    | 30 326    |
| * Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření   |                                                               |                                                          |                                                                    | 55 123    |
| IV.                                             | Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly             |                                                          |                                                                    | 1 500     |
| G.                                              | Náklady vynaložené na prodané podíly                          |                                                          |                                                                    | 1 890     |
| V.                                              | Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku            |                                                          |                                                                    | 0         |
| H.                                              | Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem |                                                          |                                                                    | 0         |
| VI.                                             | Výnosové úroky a podobné výnosy                               |                                                          |                                                                    | 420       |
| I.                                              | Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti                   |                                                          |                                                                    | 0         |
| J.                                              | Nákladové úroky a podobné náklady                             |                                                          |                                                                    | 50 155    |
| VII.                                            | Ostatní finanční výnosy                                       |                                                          |                                                                    | 14 587    |
| K.                                              | Ostatní finanční náklady                                      |                                                          |                                                                    | 23 713    |
| * Finanční výsledek hospodaření (+/-)           |                                                               |                                                          |                                                                    | -59 251   |
| L.                                              | Daň z příjmů                                                  |                                                          |                                                                    | 10 342    |
| L.                                              | 1.                                                            | Daň z příjmů splatná                                     |                                                                    | 9 224     |
| L.                                              | 2.                                                            | Daň z příjmů odložená (+/-)                              |                                                                    | 1 118     |
| ** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)        |                                                               |                                                          |                                                                    | -14 469   |
| M.                                              | Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)       |                                                          |                                                                    | 0         |
| *** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) |                                                               |                                                          |                                                                    | -14 469   |
| N.                                              | Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu                    |                                                          |                                                                    | 984       |
| O.                                              | Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu                     |                                                          |                                                                    | -20 982   |
| P.                                              | Výsledek hospodaření připadající na menšinové podíly          |                                                          |                                                                    | 2 263     |
| EBITDA                                          |                                                               |                                                          |                                                                    | 91 464    |
| CELKOVÝ OBRAT                                   |                                                               |                                                          |                                                                    | 1 764 341 |

Hodnoty jsou uvedeny v tisících Kč

Nemovitosti





**233 953 m<sup>2</sup>**

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA  
V ČR A POLSKU



**10 mld. Kč**

HODNOTA SPRÁVOVANÝCH  
NEMOVITOSTÍ V ČR A POLSKU



**3 mld. Kč**

TRŽNÍ HODNOTA REALIZOVANÝCH  
DEVELOPERSKÝCH PROJEKTŮ

Údaje jsou platné k 31. 7. 2021



# Soustředíme se na development v oblasti rezidenčních nemovitostí a logistiky

**Peter Hlaváč**  
generální ředitel DRFG

Investiční skupina DRFG se mimo nákupu hotových nemovitostí pustila také do developerských projektů s vysokou přidanou hodnotou, a to především v oblasti rezidenčních nemovitostí a logistiky. Spravuje nemovitosti v Česku, Polsku a pokukuje po možnostech i v dalších zemích. Společnost Czech Home Capital, která je významným hráčem v oblasti nájemního bydlení, je nově součástí skupiny, což jen podpořilo unikátní postavení realitní divize na trhu.

## **Skupina DRFG doznala od Vašeho příchodu na jaře loňského roku výrazných změn. Mohl byste je přiblížit?**

Vstupoval jsem do skupiny akorát v době vrcholící první – a tehdy jsme všichni doufali, že i poslední – vlny pandemie covid-19. Ten logicky přinesl určitou stagnaci byznysu napříč celou ekonomikou. To nám umožnilo se hned ze začátku věnovat restrukturalizaci skupiny

a hledání vyšší efektivnosti a snižování nákladů. Tím jsme získali výrazný náskok. Jakmile se ekonomika rozvolnila, mohli jsme se okamžitě naplno věnovat byznysu. Posílili jsme hlavně akvizičně obchodní oddělení. Při špičkové analytičnosti si držíme vysokou flexibilitu a schopnost rychle reagovat na nové investiční příležitosti na trhu. To je naše silná stránka.

## **Loni se významně rozšířily realitní aktivity. Jakým směrem?**

Vedle průmyslového segmentu (telekomunikace a nově energetika) a finančních služeb je Real Estate nosnou částí podnikání skupiny. DRFG doposud především nakupovala hotové nemovitosti, hlavně retailové parky. V tom jsme výrazně úspěšní, ale nadešel čas využít naše know-how a evolučně se posunout vpřed. Aktuálně se soustředíme také na development. Většina projektů, kterým se v roce 2021 věnujeme, jsou již developerského charakteru, a to především v oblasti rezidenčních nemovitostí a logistiky.

## **Jaké segmenty skupinu DRFG v oblasti výstavby zajímají?**

Stále platí, že nás zajímají retailové parky, které jsme připraveni i stavět. Zajímáme se o Česko, Slovensko a Polsko a začali jsme se aktivně věnovat i zemím v jihovýchodní Evropě, kde je nasycenost trhu výrazně menší než u nás a maloobchod stabilně roste vysokými tempy.

Druhým segmentem je výstavba rezidenčních nemovitostí. Zde máme investičně již letos realizované projekty v Brandýse nad Labem nebo v novém fondu Czech Development Fund SICAV, a.s. realizujeme bytový dům v Praze na Spojovací. Další projekty stojí před podpisem.

A třetí segment je development logistiky, která hezky doplňuje přímý maloobchodní prodej. Poptávka po logistice a lehké výrobě je i díky růstu e-commerce dlouhodobě vysoká. Pandemie to jen akcelerovala.

## **Zmiňoval jste Polsko. Plánuje zde skupina další rozvoj?**

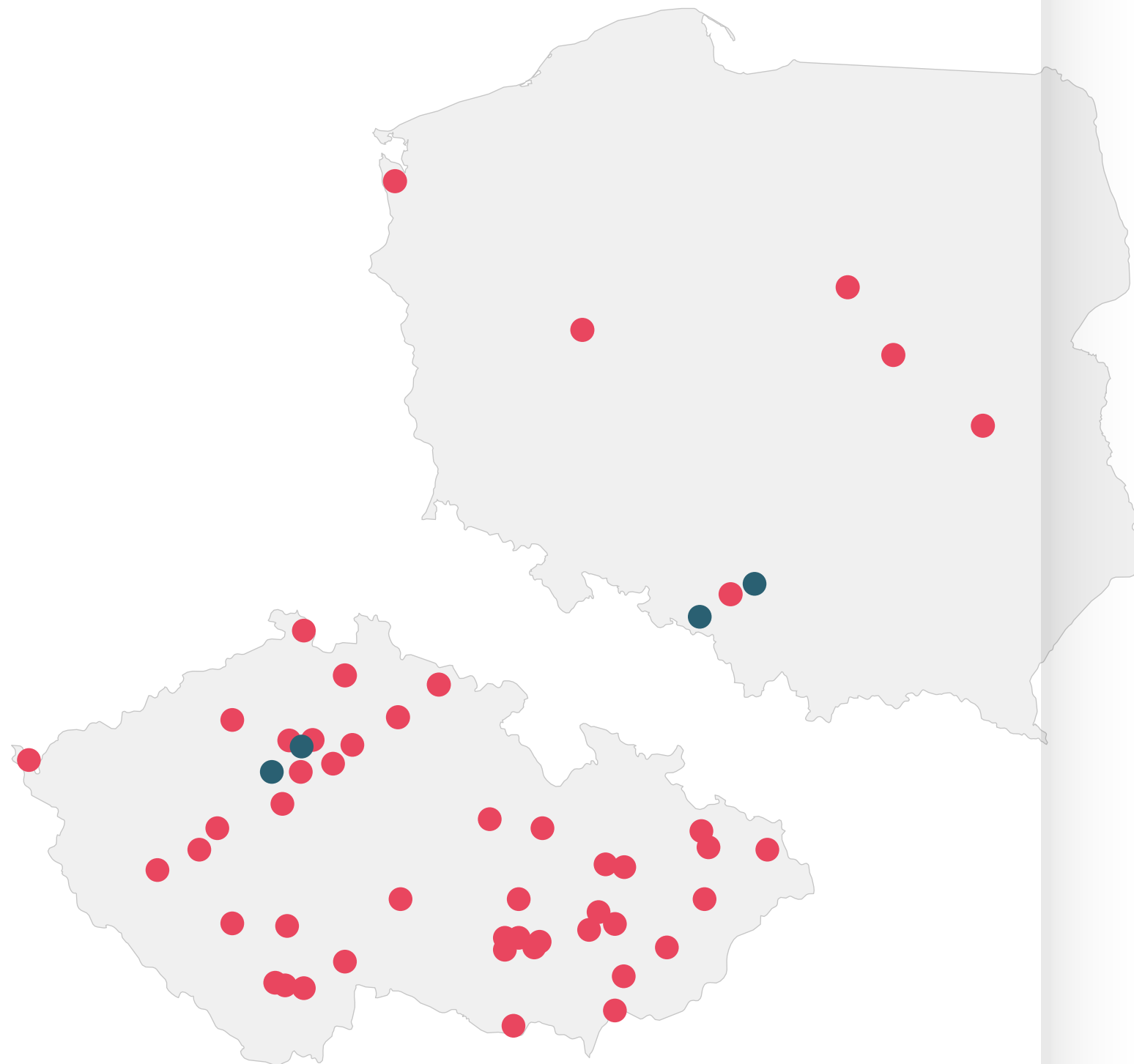
Ano. To, že Polsko vnímáme dlouhodobě jako zajímavý trh dokazuje to, že jsme letos otevřeli ve Varšavě svou pobočku. Vidíme zde příležitosti, a to jak v oblasti retail parků, tak logistiky nebo potenciálně i rezidenčních nemovitostí.

## **Rezidenční nemovitosti jsou dnes velkým tématem. Co nájemní bydlení?**

Těsně před letošními letními prázdninami jsme jako DRFG majetkově vstoupili do společnosti Czech Home Capital – našeho dlouhodobého partnera, který má velké ambice na trhu nájemního bydlení. Skupina tím získala zcela unikátní postavení na reálním trhu, jelikož naše aktivity či aktivity našich dceřiných společností naleznete v každé fázi nemovitostního řetězce: děláme development, umíme skrze Czech Home Capital nemovitosti pronajímat a spravovat, umíme je prodat a skrze Chytrého Honzu umíme získat pro klienty financování, pojištění či zajistit realitní činnost. Takovýto ucelený model nemá nikdo na trhu.

## **Jak jako generální ředitel hodnotíte výsledky skupiny za loňský rok?**

Nikdo nebyl připraven na něco tak mimořádného, jako byl covid, který doslova změnil svět. Dopad na skupinu ale nebyl fatální, pomohl nám se výrazně zamyslet nad našimi aktivitami a zvýšit efektivitu skupiny. To, že v tomto mimořádném roce byla EBITDA vyšší než v roce předloňském, považuji za potvrzení toho, že je skupina stabilní a čeká ji dobrá budoucnost.



● komerční nemovitosti ● developerské projekty

# Mapa nemovitostí

## Spravované nemovitosti v České republice a v Polsku

|                              |                                |                                   |
|------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Cataler Týniště              | Retail Park Vysoké Mýto        | PENNY Market Humpolec             |
| Ciechanów (PL)               | Retail Park Valašské Meziříčí  | PENNY Market Milovice nad Labem   |
| Szczecin (PL)                | Retail Park Berounka           | PENNY Market Lomnice nad Popelkou |
| OC Olomouc CITY              | Retail Park Mělník             | PENNY Market Libochovice          |
| OC Haná Olomouc              | Retail Park Vyškov             | PENNY Market Hrádek nad Nisou     |
| Poznań (PL)                  | Retail Park Letovice           | Tesco Český Těšín                 |
| Józefosław (PL)              | Retail Park Kyjov              | JYSK Vyškov                       |
| Piekary Śląskie (PL)         | OC Lannova České Budějovice    | JYSK Mělník                       |
| Lubin (PL)                   | OC Paráda Hodonín              | JYSK Jindřichův Hradec            |
| OC Géčko Liberec             | OC Riviéra                     | JYSK Písek                        |
| Retail Park České Budějovice | Albert Vansdorf                | KIK Chrástava                     |
| Retail Park Trutnov          | Albert Beroun                  | EDEN Královo Pole                 |
| Retail Park Aš               | BILLA Čelákovice               | ProStorage Praha Hostivař         |
| Retail Park Český Těšín      | BILLA Hořovice                 | Poliklinika Vyškov                |
| Retail Park Mikulov          | PENNY Market Ostrava Radvanice | Údolní 11                         |
| Retail Park Černý Most       | PENNY Market Vratimov          | Nám. Svobody 20                   |
| Retail Park Lanškroun        | PENNY Market Uherské Hradiště  |                                   |

## Developerské projekty v České republice a v Polsku

|                              |                                  |
|------------------------------|----------------------------------|
| Rezidence Na Mariánské cestě | Logistický park Sosnowiec        |
| Rezidence Spojovací          | Logistický park Wodzisław Śląski |

Developerské  
projekty





## Rezidence Na Mariánské cestě

DRFG ve spolupráci s developerskou společností DOMOPLAN uzavřely dlouhodobou spolupráci na výstavbu rezidenčních projektů po celé České republice. Prvním společným projektem je Rezidence Na Mariánské cestě v Brandýse nad Labem, kde DRFG vystupuje v roli finančního koinvestora. Celková tržní hodnota projektu přesahuje 1,6 miliard korun.

## Rezidence Spojovací

Dalším developerským počinem bude Rezidence Spojovací v pražských Vysočanech přesahující 320 milionů korun. Realizaci bytového domu zahájila skupina slavnostním poklepáním základního kamene na konci března 2021.

Dům se čtyřiceti bytovými jednotkami s nejžádanějšími dispozicemi od 1+kk po 3+kk, balkóny a podzemním parkováním vyroste v pražských Vysočanech na ulici Spojovací nedaleko Gymnázia Jaroslava Seiferta. Čtyři obytná patra doplní v přízemí obchodní jednotky. Dokončení projektu je plánováno na jaro 2023.

## Logistický park Sosnowiec a Wodzisław Śląski

V plném proudu je výstavba dvou logistických parků v Polsku. Ve městě Sosnowiec vzniká hala s pronajímatelnou plochou téměř 46 tisíc metrů čtverečních. Dokončení projektu je plánováno na rok 2022. Pro společnost InPost pak realizujeme výstavbu logistického areálu ve městě Wodzisław Śląski o celkové kapacitě 9 tisíc metrů čtverečních. Dokončení výstavby pak proběhne ještě v roce 2021.

Spravované  
nemovitosti





# Cataler Týniště nad Orlicí

DRFG získala zakázku na výstavbu vůbec první výrobní haly japonského výrobce katalyzátorů v Evropě. Cataler Corporation vyvíjí komponenty pro automobilový průmysl a motocykly. V Týništi nad Orlicí našlo v nové hale uplatnění 70–100 zaměstnanců, a to napříč profesemi technického, administrativního i manuálního charakteru.

Společnost během své 50leté historie otevřela výrobní závody na třech kontinentech. Roční prodeje Cataler Corporation globálně převyšují 36 miliard korun. DRFG Real Estate byla v tomto projektu úspěšným investorem. Společnost Cataler halu užívá v rámci dlouhodobého pronájmu. Výše investice činila okolo 200 milionů korun. Areál o celkové rozloze 22 tisíc metrů čtverečních byl dokončen v březnu 2020. V roce 2021-22 dojde k rozšíření areálu o další dvě etapy o celkové rozloze 25 000 m<sup>2</sup>.

# Ciechanów Polsko

Obchodní centrum o rozloze  
více než 15 000 metrů čtverečních  
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.



# Szczecin Polsko

Místní obchodní centrum  
se rozkládá na pozemku o rozloze  
přes 14 tisíc metrů čtverečních.

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



# Olomouc CITY

Nákupní centrum Olomouc CITY nabízí 20 tisíc metrů čtverečních 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.

# Haná Olomouc

Obchodní centrum Haná,  
jež se rozkládá na 10 tisících  
metrech čtverečních, je otevřeno  
od roku 2002. Ročně jej navštíví  
více než 3 miliony lidí.

Mezi nájemce patří například obchody se sportovními potřebami SportsDirect či A3 Sport, prodejny s oblečením KiK, Takko Fashion, obuv CCC a mnoho dalších. Centrum je stavebně propojeno s obchodním řetězcem Tesco a svou polohou je strategicky umístěno v oblíbené olomoucké nákupní lokalitě.





# OC Géčko Liberec

OC Géčko s pronajímatelnou  
plochou cca 10 000 metrů čtverečních  
je součástí saturované a velmi  
oblíbené nákupní destinace.

Svou polohou je přirozeným rozšířením nejoblíbenějšího konceptu  
hypermarketů v ČR – hypermarketu Globus. Je vyhledávaným cílem  
nejen návštěvníků z Liberce, ale i širokého okolí.



## Poznań Polsko

Místní retailový park čítá bezmála tři a půl tisíce metrů čtverečních. Obyvatelé tohoto malebného města při řece Wartě v obchodním centru najdou například drogerii Rossmann či potraviny Spar. Výhodou lokace je i fakt, že Poznań je důležitým obchodním a dopravním uzlem mezi Berlínem a Varšavou.



## Józefów 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 metrech čtverečních rozsáhlé nákupní možnosti. Mezi nájemce patří například drogerie Rossmann, diskontní síť PEPCO, obuv ze sítě CCC nebo hypermarket s nábytkem a domácími potřebami Bricomarche.



## Lubin Polsko

Necelých dva tisíce metrů čtverečních čítá tento polský retailový park. Návštěvníci v něm najdou širokou nabídku služeb a produktů. Od levných oděvů Kik přes Polo Market až po pobočku sítě lékáren Apteka Prima.

# Retail parky a další nemovitosti

Retail Park České Budějovice

Retail Park Trutnov

Retail Park Aš

Retail Park Český Těšín

Retail Park Mikulov

Retail Park Černý Most

Retail Park Lanškroun

Retail Park Vysoké Mýto

Retail Park Valašské Meziříčí

Retail Park Berounka

Retail Park Mělník

Retail Park Vyškov

Retail Park Letovice

Retail Park Kyjov

OC Lannova České Budějovice

OC Paráda Hodonín

OC Riviéra

Albert Vansdorf

Albert Beroun

BILLA Čelákovice

BILLA Hořovice

PENNY Market Ostrava-Radvanice

PENNY Market Vratimov

PENNY Market Uherské Hradiště

PENNY Market Humpolec

PENNY Market Milovice nad Labem

PENNY Market Lomnice nad Popelkou

PENNY Market Libochovice

PENNY Market Hrádek nad Nisou

Tesco Český Těšín

JYSK Vyškov

JYSK Mělník

JYSK Jindřichův Hradec

JYSK Písek

KIK Chrastava

EDEN Brno-Královo Pole

ProStorage Praha-Hostivař

Poliklinika Vyškov

Údolní 11 Brno

Nám. Svobody 20 Brno





# CZECH HOME CAPITAL

Začátkem července 2021 do společnosti Czech Home Capital, která investuje do nájemního bydlení v České republice a ve vybraných zemích EU, majetkově vstoupila skupina DRFG, která se stala největším akcionářem.

Strategií je budovat a rozšiřovat vlastní teritoriálně diverzifikované bytové portfolio ve stabilních lokalitách. Aktuálně spravuje Czech Home Capital na 8000 jednotek napříč Českou republikou. Předností společnosti je moderní technologicky orientovaný facility management všech nemovitostí. Pronájem bytů přináší stálý výnos založený na fundamentální lidské potřebě bydlet, je proto méně citlivý na pohyby trhu, nežli komerční nemovitosti či jiné investiční instrumenty finančního trhu. V oblasti nemovitostí tak vhodně doplňuje investiční strategii skupiny DRFG.

**CZECH  
FUND** ČESKÉ  
INVESTIČNÍ  
FONDY

**.Real Estate**

**.Development**

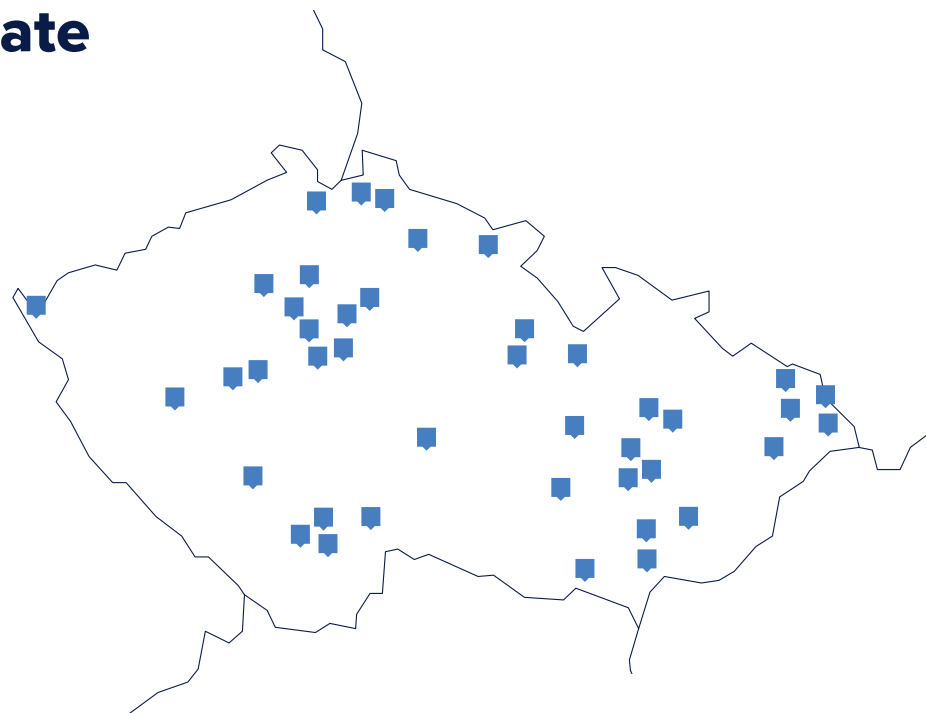
# CZECH FUND

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.

Podle svých preferencí můžete 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.).

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



**+ 26,15 %**

ZHODNOCENÍ OD ZALOŽENÍ  
FONDU V ROCE 2016

**6,77 mld. Kč**

HODNOTA NEMOVITOSTÍ

**12 500+**

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. 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. Plánovaný výnos pro investory do podílových listů je 4+ %. 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 platné k 31. 7. 2021

## .Development



**až 6,75 % p.a.**

CÍLENÝ VÝNOS

**1,4 mld. Kč**

OČEKÁVANÝ OBJEM MAJETKU  
FONDU ZA 12 MĚSÍCŮ

**3 až 5 projektů**

V PRŮBĚHU 12 MĚSÍCŮ

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 platné k 31. 7. 2021



# A PLUS

A PLUS je mezinárodně uznávaná architektonická kancelář založená v roce 1991. Její projekty získaly již osmkrát ocenění Stavba roku a další mezinárodní ceny. Zakladatelé si stanovili za cíl dopřát Brnu špičkovou soudobou architekturu, což A PLUS uskutečňuje.

Jejich prací jsou výzkumné centrum CEITEC, kampus Masarykovy univerzity, Moravský zemský archiv a další. Na základě projektů kanceláře již byly realizovány investice za téměř 20 miliard korun. Typickým rukopisem společnosti je architektonický styl high-tech.

Telekomunikace  
a průmysl





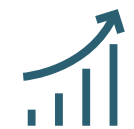
**21 let**

ZKUŠENOSTÍ  
V TELEKOMUNIKACÍCH



**7**

ÚSPĚŠNÝCH  
AKVIZICÍ



**559 %**

RŮST TRŽEB SUNTEL GROUP  
OD VSTUPU DRFG



**550+**

ODBORNÍKŮ  
V TELEKOMUNIKACÍCH

# Pandemie potvrdila, že připojení k internetu je naprostou nezbytností pro život

**Roman Řezníček**  
místopředseda představenstva DRFG



Loňský rok zdůraznil naprostou nezbytnost technologií a potřebu být neustále připojený k internetu – ideálně všude. Pandemie covid-19 zahájila novou éru napříč společnostmi. Přesto byl rok 2020 z pohledu dodaných služeb v rámci Suntel Group rekordní. Společnost výrazně investovala do telekomunikační infrastruktury. Například na Slovensku se začátkem roku 2021 dokončila unikátní 600 kilometrů dlouhá páteřní optická síť FibreNet s kapacitou více než 86 tisíc kilometrů optických vláken.

**V loňském roce jsme se na stejném místě bavili o vzrůstajícím významu telekomunikací. Jak hodnotíte tuto oblast dnes, po roce a půl následků pandemie a několika vlnách protipandemických opatření?**

Platí, že telekomunikace budou i nadále hrát stále důležitější roli v našich životech a celé globální ekonomice. Domnívám se, že pandemie covid-19 zahájila novou éru napříč společnostmi. V uplynulém roce jsme čelili globální pandemii, hospodářské krizi, politickým a sociálním nepo-

kojům a prohlubující se klimatické krizi. Navzdory všem těmto výzvám si budu rok 2020 pamatovat jako rok, kdy jsme předvedli odhodlání tyto překážky překonávat.

Zcela jednoznačně sílila potřeba lidí mít vysokorychlostní internetové připojení, ideálně všude. Všichni najednou potřebovali stabilní internet pro práci z domu, online výuku či nakupování a tato potřeba se v čase ještě zintenzivnila. Připojení k internetu není jen nutností pro podnikání, ale naprostou nezbytností pro běžný život nás všech.

Technologičtí analytici poznamenávají, že jsme během jednoho roku zaznamenali až desetiletí změn, jejichž příkladem je prudký růst e-commerce a videohovorů prostřednictvím Google, Microsoft Teams, Zoom a dalších platforem. Mobilní telefon se stal nedílnou součástí života většiny lidí na celé planetě. A aby dobře fungoval, potřebuje být připojený ke kvalitní a všudypřítomné telekomunikační infrastruktuře.

**Skupina Suntel Group operuje v mnoha zemích Evropy. Pozoroval jste nějaké rozdíly ve vývoji telekomunikací v zahraničí a u nás?**

Ano, rozdíly jsou patrné, neboť telekomunikace mají svůj vlastní technologický cyklus a ten je v každé zemi trochu jiný, podle toho, v jaké etapě se právě daná země nebo oblast nachází. V západní Evropě byla řada 5G projektů již nastartována před počátkem pandemie, takže spoustu práce jsme měli právě tam, naopak v Čechách a na Slovensku se řada nových modernizačních projektů postupně rozjíždí až v letošním, resp. bude v příštím roce.

**Jak byste zhodnotil uplynulý rok z pohledu hospodaření a příležitostí?**

Rok 2020 byl pro nás z pohledu objemu dodaných služeb rekordní (*pozn. 1,7 mld. Kč*), nicméně jsme díky investicím do optiky a 5G očekávali ještě větší nárůst a poptávku.

Díky pandemii nám vznikly značné komplikace v logistice po celé Evropě. Řešili jsme nedostatek potřebných komponentů, byli jsme nuceni zvýšit některé mzdy. Tím došlo ke zvýšení nákladů. S postupujícím očkovaním v Evropě se nyní navracíme do „normálu“ a jsme optimističtější.

Minulý rok byl pro skupinu Suntel Group taktéž transformačním rokem. Podnikli jsme další kroky směřující k hlubšímu propojování našich společností v jednotlivých zemích.

Velkým tématem, který s oblastí telekomunikací souvisí a aktivně se řeší v celé Evropě, je masivní přechod k elektromobilitě. Rozběhli jsme několik nových příležitostí a projektů v oblasti e-mobility a zelené energie, kde vidíme značný potenciál.

**Plánujete další investice do infrastruktury?**

Před několika lety jsme si strategicky odsouhlasili, že dává smysl investovat do telekomunikační infrastruktury. Na začátku roku 2021 jsme dokončili výstavbu páteřní optické sítě FibreNet přes celé území Slovenska v délce 600 kilometrů, z čehož mám velkou radost.

Do této investice jsme naskočili v roce 2019 a za rok a půl se nám podařilo síť dokončit. Jedná se o unikátní projekt v rámci Slovenska, nic většího se v této oblasti v posledních letech na Slovensku nepostavilo. Pracujeme na několika infrastrukturních projektech ve střední a jižní Evropě do kterých bychom rádi vstoupili. Je to oblast, které se chceme dále v budoucnu věnovat.

**Jaké výzvy čekají oblast telekomunikací v budoucnu? Jakým tempem se vyvíjí telekomunikační infrastruktura?**

Velkým trendem posledních tří let je oddělování telekomunikační infrastruktury, kdy klasičtí operátoři prodávají nebo vyčleňují tuto infrastrukturu do samostatných společností. Našimi zákazníky tedy postupně přestávají být nadnárodní operátoři, ale naopak nadnárodní infrastrukturní hráči. Vznikají neutrální tzv. TowerCo společnosti, které již nemají problém pronajímat a poskytovat tuto infrastrukturu komukoliv bez rozdílu. Tito noví hráči se na infrastrukturu dívají jiným, dlouhodobějším pohledem než klasičtí operátoři, pro které byl a je na prvním místě vždy zákazník – je to tak správně, ale infrastruktura byla vždy až na dalším místě.

Je to určitá revoluce v telekomunikacích a blízká budoucnost ukáže, jak velký potenciál tato změna skutečně nabídne. Nové technologie přichází na trh mnohem častěji, takže dynamika tohoto oboru je opravdu značná a neustále nutí k investicím do modernizace samotné infrastruktury.

Na závěr bych chtěl ze srdce poděkovat našim zaměstnancům, kteří jsou naší největší hodnotou a energií naší společnosti.



# Suntel Group

Suntel Group je mezinárodní společnost poskytující telekomunikační služby pro výstavbu a provoz sítí ve Švýcarsku, Německu, Rakousku, České republice, na Slovensku a v Nizozemsku. Ve Švýcarsku patří do TOP3 a meziročně zde vyrostla o 100 %.

Zaměstnává přes 550 odborných pracovníků, kteří zajišťují pohotovost 24 hodin denně, 7 dní v týdnu. Mezi klienty Suntel Group patří nejvýznamnější světové telekomunikační společnosti: Vodafone, Salt, Ericsson, Huawei, T-Mobile, O2, Cetin a další. Do skupiny Suntel Group patří také vlastník a provozovatel pasivní telekomunikační 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 také o švýcarskou společnost Enkom, čímž posílila kapacitu pro implementaci nejmodernějších podnikových technologií a plánování sítí.



# 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. S našimi technologickými partnery nastavujeme pilotní projekt fotovoltaických elektráren na vybraných nemovitostech fondu CREIF.\*

Předpokládaná souhrnná velikost instalací v realizaci je 1,3 MWp, přičemž veškerá energie bude spotřebována v daných nemovitostech. Jmenovitě v OC Hané Olomouc, nákupním centru Gěčko Liberec a OC Parádě Hodonín.

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 zejména teplárenství, kombinovaná výroba elektřiny a tepla, výroba elektřiny z dalších obnovitelných zdrojů – vodních, větrných a zejména fotovoltaických elektráren.

\* Czech Real Estate Investment Fund

Finanční  
služby





**500 000+**

SPOKOJENÝCH KLIENTŮ  
VE FINANČNÍCH SLUŽBÁCH



**960**

INVESTIČNÍCH KONZULTANTŮ  
A PORADCŮ

# Ve fondovém byznysu vidíme velký smysl

**Břetislav Hrabě**

člen představenstva DRFG, finanční distribuce



Finanční distribuce investiční skupiny DRFG v roce, kdy ekonomiku výrazně ovlivnila pandemie koronaviru, hledala cesty, jak zůstat v kontaktu se svými klienty. To ji díky nástrojům pro online sjednání a elektronický podpis umožnila servisní organizace ChytryHonza.cz, která spadá pod křídla DRFG. Nezaháleželo se ani ve fondovém byznysu. Připravovaný fond Czech Development Fund SICAV, a.s., který se zaměřuje na investice do výstavby rezidenčních, výrobních a logistických nemovitostí, byl oficiálně spuštěn v červnu 2021. V roce 2020 došlo k navýšení objemu investovaných prostředků do nemovitostního fondu CREIF o půl miliardy korun, což bylo na trhu ojedinělé.

**Uplynulý rok se výrazně dotkl světa investování. Jak hodnotíte z pohledu finanční distribuce, která je pro úspěch skupiny DRFG klíčová, toto období?**

Pandemie koronaviru stále představuje bezprecedentní situaci, na kterou, upřímně, byl ze začátku připravený málokdo. Museli jsme se přizpůsobit a hledat nové cesty, jak zůstat v kontaktu s našimi klienty s ohledem na všechna

opatření. Krize nám však potvrdila správné směřování celé skupiny.

Můžeme si otevřeně říct, že investice do telekomunikační infrastruktury nebo do nemovitostí s potravinami, drogerií nebo hobby marketů jsou téměř sázka na jistotu. Každý člověk, i bez větších makroekonomických znalostí, si dokáže rozumně zhodnotit, jak důležitá je role mobilní a pevné sítě v rostoucím digitálním světě, nebo jakou

výhodu mají nemovitosti, jejichž nájemci mají otevřené obchody a provozovny za každé ekonomické situace. Pandemií zaskočeným investorům pak stačilo dát po počátečním šoku trochu času, aby se s novou situací sžili.

**Jak se změnilo chování klientů nebo potenciálních zájemců o investování?**

Celkově vnímám, že jsou investoři zvědavější, více se ptají na možnosti, rizika, na portfolio a celkovou strategii. Investování není jen o výnosu, ale též o tom, kam své prostředky investují, co tvoří podkladové aktivum. Každý alespoň trochu obeznámený investor ale ví, že neexistuje investiční titul, v němž je stoprocentní likvidita, nulové riziko a maximální výnos. Zajímají se, jak je možné, že nemovitostní fond CREIF i v době, kdy byla obchodní centra v době lockdownů zavřená, vynášel 3,2 procenta.

**Jak si to vysvětlujete? Fondu se tedy v uplynulém roce dařilo?**

Že je fond je správně nastavený a pamatuje i na určitá rizika. Samozřejmě, že určitý dopad při koronavirové krizi byl loni a letos vidět, ale s tím museli investoři za současné situace počítat. Bylo by podezřelé, kdyby se s výnosy nic nestalo a krizi nerefletovaly.

V roce 2020 jsme měli mezi srovnatelnými nemovitostními fondy druhý největší nárůst vkladů. Peníze pod správou nemovitostního fondu narostly loni o půl miliardy korun, což byl v tom složitém období mimořádný výsledek.

Ve fondovém byznysu vidíme velký smysl i do budoucna. V červnu jsme proto spustili nový fond kvalifikovaných investorů zaměřený na development, který se soustředí nejenom na byty, ale i logistická centra a lehkou výrobu. Jmenuje se Czech Development Fund SICAV, a.s.

**Svět investic je vysoce závislý na osobních vztazích, vazbách a důvěře. Uplynulý rok osobnímu setkávání nepřál, interní distribuce pod vaším vedením však přesto dokázala, jak jste zmiňoval, navýšit objem investovaných prostředků v roce 2020 o půl miliardy. Jak se to povedlo?**

Nejdříve to bylo podobné jako v období předchozích krizí. Vždy se vyznačují tím, že na začátku, zhruba na dobu jednoho až tří měsíců, přijde určitá paralýza investorů – stáhnou se a nechťejí dělat žádná rozhodnutí. Teď byla ale krize jiná v tom, že se objevily restriktce, pak se uvolňovaly, a to se opakovalo.

Několikrát jsme v roce 2020 pozorovali, že investoři už přestali být pasivní, jenže pak přišel další lockdown. Často proto opět váhali a stáhli se. Lidé přitom v krizi nakumulovali značné množství finančních prostředků. Podobně se zachovaly i firmy. Nebyla to tedy klasická ekonomická krize.

Dnes už jsme v jiném stadiu, investoři se opět intenzivně zajímají, kam své prostředky umístí a jak je zhodnotí.

**Změnila pandemie například také přístup investičních konzultantů? Hledali jste nové způsoby, jak investice zprostředkovávat?**

Určitě. Většina oborů se musela přizpůsobit nové situaci, vymyslet nové cesty, jak uspět. Koronavirus například pomohl k tomu, že smlouvy, u kterých to předtím nebylo možné, je možné sjednat a podepsat elektronicky. Pojištění či hypotéku si můžete uzavřít i na naší platformě ChytryHonza.cz. Investujeme nemalé prostředky do online platform, zejména u mladší generace o to zájem je. Ale u větších investic to, myslím, dál zůstane více konzervativní a pořád bude hrát velkou roli osobní kontakt. Ten je nenahraditelný.

**A co dluhopisy? Považujete je za dobrou investici? Některé firemní dluhopisy být dobrou investicí nemusí.**

U firemních dluhopisů by se měl investor vždy podrobně podívat, co firma dělá. Jestliže v modelu DRFG řekneme, že kupujeme nákupní centra, stavíme byty a logistická centra, která potom buď dáme na trh, nebo je alokujeme do fondu, a ředíme kapitál z banky, investorské a naše peníze a celkový náklad váženého průměru je na kapitálu čtyři procenta a projekt nám vydělává 6,5 procenta, tak si každý dovede představit, kde vlastně na tom vyděláváme a proč to funguje. Ale když děláte byznys, který si neumíte představit, a/nebo investujete do něčeho rizikového, pak to bývá problém. To jsme viděli v Česku v posledních letech u některých firemních dluhopisů. Zásadní je tedy volba správné strategie a diverzifikace – ne bezhlavě do stovky projektů, ale vůči riziku (ať už makroekonomickému nebo i regulatornímu).



# ChytryHonza.cz

## DRFG Finance

### Finanční služby ve skupině DRFG

Investiční skupina DRFG spatřuje ve finančních službách jednu z klíčových oblastí, do které hodlá i v nadcházejících letech investovat. Tyto služby nabízí prostřednictvím několika etablovaných společností, mezi které patří EFEKTA-IZ, ROYAL VISION, FINEST Invest, CLEAR Investment, Assetio Solution, Proforza, RAISEUP, NAGE a ChytryHonza.cz. Tyto společnosti mají ve svých řadách špičkové odborníky z oblasti finančně analytických oborů, finančního práva a v neposlední řadě i osoby s rozsáhlými zkušenostmi z distribuce finančních služeb. Především synergie mezi těmito oblastmi přináší zásadní přidanou hodnotu v rámci finančních služeb.

Součástí spolupracujících firem je též EFEKTA obchodník s cennými papíry a.s., společnost s více než dvacetiletou tradicí působení na českém kapitálovém trhu. Tento nebankovní obchodník disponuje všemi potřebnými licencemi, odpovídajícím zázemím i dlouholetým know-how pro poskytování komplexních služeb souvisejících s investičními nástroji, a to svým klientům i obchodním partnerům.

## ChytryHonza.cz

### Online srovnávač s vlastní poradenskou sítí

Jeden z prvních českých online srovnávačů a sjednávačů finančních produktů s vlastní poradenskou sítí.

Ta čítá bezmála 960 poradců a finančních konzultantů z celé České republiky, kteří klientům zprostředkovávají na 650 produktů od téměř 70 bank, úvěrových společností, pojišťoven, penzijních a investičních společností. Společnost je lídrem trhu v rámci propojení on-line a off-line 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. Za svou historii obsloužil 172 tisíc klientů. V uplynulém roce v ChytryHonza.cz došlo k rozsáhlé restrukturalizaci a optimalizaci provozu i k významným investicím – například byl pro potřeby poradců pořízen jeden z nejlepších světových CRM systémů – Salesforce.

Podpora  
a partnerství



# 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 pět let prostřednictvím Nadace DRFG pomáháme lidem s hendikepem, sociálně znevýhodněným, dobrovolníkům a pečovatelům o těžce nemocné. Během silící vlny pandemie covid-19 jsme podpořili také brněnskou nemocnici u Sv. Anny, které jsme v těžkých časech věnovali plicní ventilátor a lůžko akutní péče.

Nadace dlouhodobě podporuje například brněnskou diecézi, Domov Horizont Kyjov či Diakonii Brno a je hrdým partnerem jejich projektu Krabice od bot. Jde o sbírku vánočních dárků pro děti v nouzi, která pod stromčkem v uplynulém roce potěšila 35 tisíc dětí z chudých rodin a azylových domů.

V roce 2020 jsme tak díky štědrosti našich donátorů mohli podpořit 15 subjektů. Celková finanční pomoc jménem naší nadace za uplynulý rok činila téměř 2 miliony korun.



## HC Kometa Brno

Brněnský hokejový klub je s investiční skupinou spjat už od roku 2015. Spojení byznysu a sportu se promítlo i do názvu domovské haly brněnských hokejistů DRFG Arény s kapacitou necelých osm tisíc diváků. V současné době patří DRFG k hlavním partnerům klubu. V rámci podpory mladých hokejových talentů se skupina nově stala také generálním partnerem mládeže.

 NEJLEPŠÍ  
BANKA 2020

 NEJLEPŠÍ  
POJIŠŤOVNA 2020

## Nejlepší banka a Nejlepší pojišťovna 2020

I v roce 2020 jsme byli generálním partnerem prestižního ocenění, které Hospodářské noviny vyhlašují od roku 2008. Cílem obou cen je podpořit rozvoj bankovního a pojišťovacího sektoru. Poskytnout veřejnosti ucelený obraz o finančním trhu, aby se mohla snadněji zorientovat v produktech a službách, které finanční instituce nabízejí. Projekt se zaměřuje i na oblast inovací a tradičně hlavní kategorie doplňuje i hlasování veřejnosti o nejlepšího bankovního a pojišťovacího inovátora.



## 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 o nejlepší středoškolskou práci v oblasti ekonomie se zapojily desítky studentů. Odborná porota ocenila celkem deset studentských prací z oblasti ekonomie, jejich 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. V rámci partnerství rovněž skupina DRFG podpoří chystanou Investiční konferenci, která by měla proběhnout na podzim 2021.



KONTAKT

**Sídlo DRFG a.s.**

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

**Kontaktní místa:**

**Brno**

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

**Praha**

QUADRIO  
Purkyňova 2121/3  
110 00 Praha 1  
praha@drfg.cz

