

Bilanční **zpráva**

Leden 2021 – Září 2022

Bilanční **zpráva**

Leden 2021 – Září 2022

OBSAH

6	Slovo úvodem
10	Slavíme 10 let
14	Byznysové pilíře
16	Lidé ve skupině
32	Ekonomické ukazatele
40	O strategii
44	Nemovitosti
78	Telekomunikace a průmysl
86	Finanční služby
96	Podpora a partnerství
104	Nadace DRFG
108	Kontakt



Slovo úvodem

Vážení přátelé investiční skupiny DRFG,

právě čtete již třetí bilanční zprávu, respektive úvodní slovo v ní, které nevyzní a nemůže vyznít jen optimisticky. Kdyby ano, znamenalo by to zavírání očí před realitou, které jsme všichni součástí. Uplynulý rok a též ten letošní byl poměrně náročný a nevyzpytatelný, a to především kvůli vnějším vlivům, které měly vesměs negativní dopad na ekonomickou situaci ve světě i na evropské trhy, na nichž působíme. Ale zvládli jsme to, a úspěšně!

V letech 2020 a 2021 naši společnost a ekonomiku výrazně ovlivnila pandemie covidu-19. Když už to vypadalo, že se státy i jednotlivci dokázali s touto bezprecedentní situací vyrovnat a naše životy se začnou pomalu vracet k normálu, tak se stalo něco, co v Evropě mnoho desítek let nepamatujeme. Došlo k napadení suverénního státu Ruskou federací a tento fakt velmi negativně ovlivnil nejen každého z nás, ale samozřejmě také celkovou náladu ve společnosti a pochopitelně i ekonomiku a trhy. Krátce po prvotním šoku se začaly projevovat a eskalovat sekundární důsledky této situace. Ceny energií, především elektřiny a zemního plynu, lámou všechny myslitelné rekordy. Souběžně s tím představují nebezpečně vysoká inflace, zdražování v podstatě všeho, co konzumujeme, růst úrokových sazeb a vývoj dalších ekonomických veličin výzvu pro všechny subjekty na trhu.

Výše zmiňovaný návrat k normálu se oddálil pravděpodobně o několik let. Bez ohledu na to ale naše životy běží a musí běžet dál. Navzdory všem objektivním problémům stále žijeme v době, která je z historického pohledu nejbezpečnější a nejštědřejší v našich dějinách. Ano, několik let kontinuálního růstu a dobré nálady se nám všem jistě líbilo víc, ale čas od času bohužel přichází i období složitější. Důležité je si

uvědomit, že každá krize má zároveň velký potenciál něco změnit, poučit se z chyb a začít dělat věci lépe. I na první pohled malé změny mohou v dlouhodobém horizontu totiž přinést velké hmatatelné výsledky. Na rozdíl od lidí postižených válečným konfliktem to můžeme dělat v míru a teple vlastního domova. Važme si toho.

Obvykle se v podobných úvodních slovech rekapitulují obchodní úspěchy a zároveň prozrazují plány do měsíců a let nadcházejících. To přenecháme na klíčových lidech z naší skupiny, kteří vám na následujících stránkách prozradí mnoho zajímavého ze zákulisí DRFG. Můžeme ale předeslat, že navzdory všem negativním vlivům se nám díky nekončící práci daří naplňovat naše cíle a jít stále dopředu. Rozvíjíme se v mnoha nových projektech doma i v zahraničí a pečlivě pečujeme o ty již existující. A výsledky, například při pohledu na ziskově rekordní loňský rok, jsou toho důkazem. Ukázalo se, že strategie skupiny zvolená již v roce 2019 byla správná. Šlo o reorganizaci skupiny s akcentem na samostatné řízení a efektivitu jednotlivých oblastí činností, a to realit, financí a telekomunikací. Dobrých výsledků jsme mohli v aktuální dynamické době a navzdory všem vnějším vlivům dosáhnout jen díky velkému úsilí všech zaměstnanců a spolupracovníků, kterým patří náš obrovský dík. Věříme, že tyto výsledky jsou dobrou zprávou i pro všechny spoluinvestory, a že i díky nim nám zachovají svou důvěru.

Velmi si vážíme vaší přízně a těšíme se na další roky společné práce, výnosů a úspěchů.

Akcionáři DRFG

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.

10 let
2011–2021

Investujeme jen do toho,
do čeho vidíme.



1 620

zaměstnanců
a spolupracovníků



7

zemí, ve kterých
působíme



2,77

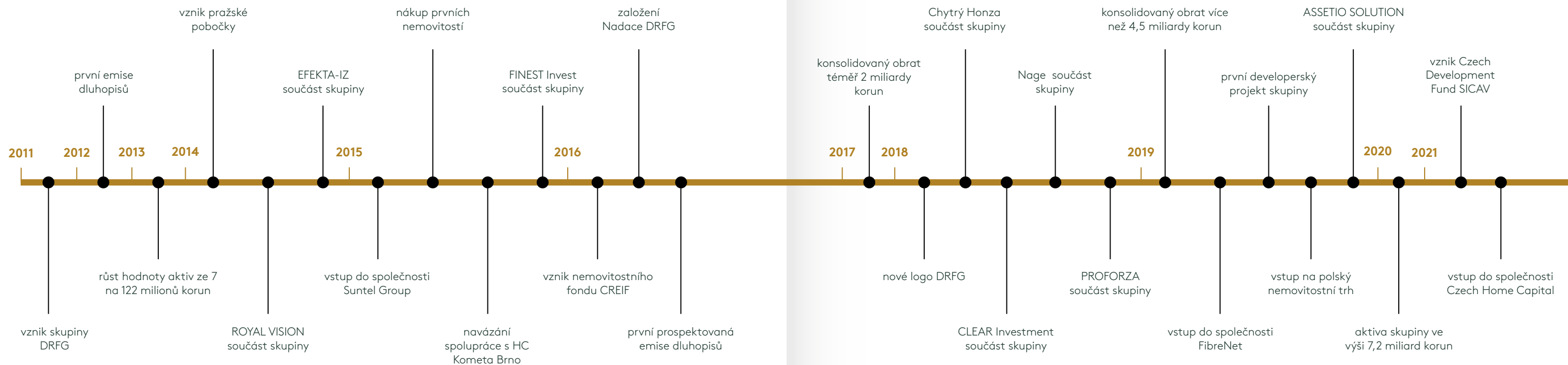
mld. Kč splacených
dluhopisů

Data k 30. 9. 2022

DRFG 10 LET

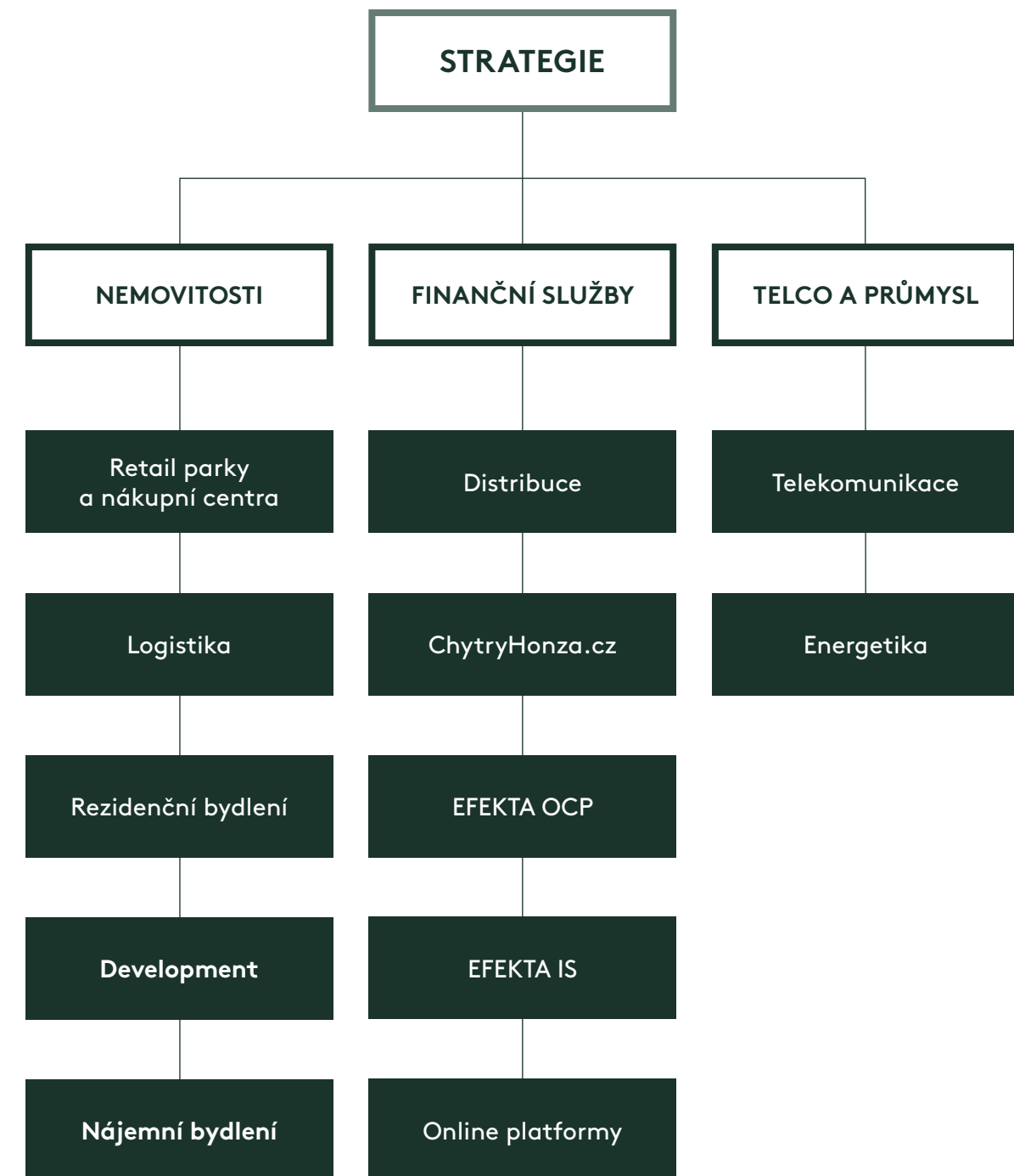
Jak šel čas

2011 – 2021



Data k 31. 12. 2021

Byznysové pilíře



Lidé
ve skupině



Akcionáři

David **Rusňák**

Roman **Řezníček**

Pavel **Fráňa**

Vedení společnosti

Peter **Hlaváč**



David Rusňák

David je akcionářem 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), jež podporuje řadu sociálních, kulturních a charitativních projektů.

Dnes vyhledává nové investiční příležitosti.



Roman Řezníček

Roman je akcionářem investiční skupiny DRFG.

Téměř 25 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.

V současné době se zaměřuje na vyhledávání dalších investičních příležitostí v oblasti telekomunikací.



Pavel Fráňa

Pavel je akcionářem investiční skupiny DRFG.

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. 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.



Peter Hlaváč

Peter je generálním ředitelem skupiny DRFG.

Plně zodpovídá za vedení a strategický rozvoj všech společností holdingu. Během svého profesního života prošel řadou vedoucích pozic obchodního a ekonomického charakteru, především pak v oblasti papírenského průmyslu, kterému se věnoval téměř 20 let.

Vedení společnosti

Vendula Macková

FINANČNÍ ŘEDITELKA

Vendula řídí ekonomické oddělení skupiny DRFG. V oblasti daní a účetnictví se pohybuje více než 18 let.

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. Zastituje 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 byznysy HypoPortal, Finnology a nově také společnost Investown. Ve světě financí se pohybuje více než 14 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

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.

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.

Ekonomické
ukazatele
společností
ovládaných
skupinou DRFG

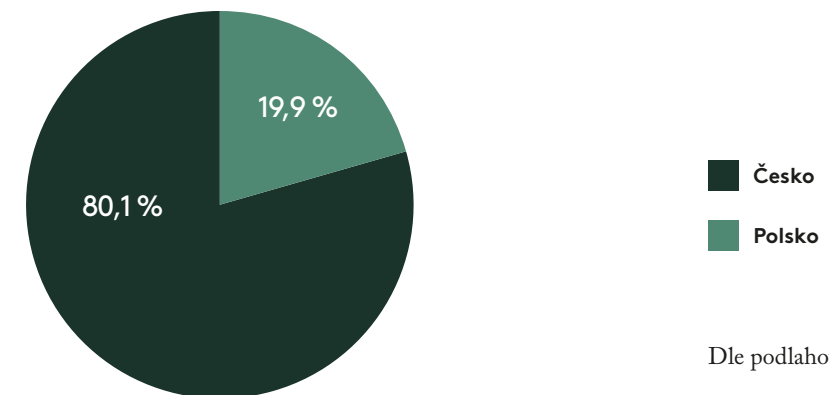


Konsolidované a auditované výsledky za rok 2021

Skupina DRFG		Skupina DRFG TELCO
5 454 574	AKTIVA	1 728 224
2 546 605	VÝNOSY	1 425 580
528 432	VLASTNÍ KAPITÁL	419 819
503 215	EBITDA	82 611

Hodnoty jsou uvedeny v tisících Kč.

Geografické rozdělení skupiny DRFG



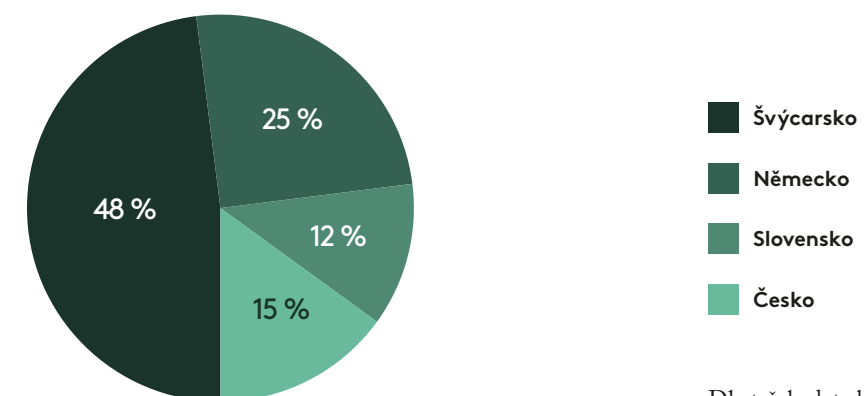
Dle podlahové plochy, data k 30. 9. 2022

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 skupiny DRFG TELCO



Dle tržeb, data k 30. 9. 2022

Konsolidovaná účetní uzávěrka

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA SKUPINY DRFG K DATU 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

			2021	
AKTIVA CELKEM			5 454 574	
A.		Pohledávky za upsaný základní kapitál	0	
B.		Dlouhodobý majetek	1 710 522	
B.	I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	29 931	
B.	II.	Dlouhodobý hmotný majetek	104 470	
B.	III.	Dlouhodobý finanční majetek	397 260	
B.	IV.	Záporný konsolidační rozdíl	-25 643	
B.	V.	Kladný konsolidační rozdíl	1 204 504	
B.	VI.	Úpravy spojené se změnou konsolidačního celku	0	
C.		Oběžná aktiva	3 403 415	
C.	I.	Zásoby	9 012	
C.	II.	Pohledávky	3 162 971	
C.	II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	2 272 902	
C.	II. 2.	Krátkodobé pohledávky	890 069	
C.	III.	Krátkodobý finanční majetek	0	
C.	IV.	Peněžní prostředky	231 432	
D.		Časové rozlišení aktiv	340 637	
			2021	
PASIVA CELKEM			5 454 574	
A.		Vlastní kapitál	528 132	
A.	I.	Základní kapitál	2 100	
A.	II.	Ážio a kapitálové fondy	846 781	
A.	III.	Fondy ze zisku	210	
A.	IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-361 766	
A.	V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	103 811	
A.	VI.	Zúčtování konsolidačního rozdílu a výsledek hospodaření připadající na menšinové podíly	-68 586	
A.	VII.	Vlastní menšinový kapitál	5 582	
B.	+	C.	Cizí zdroje	4 911 524
B.			Rezervy	28 375
C.			Závazky	4 883 149
C.	I.		Dlouhodobé závazky	4 231 179
C.	II.		Krátkodobé závazky	651 970
D.			Časové rozlišení pasiv	14 918

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA SKUPINU DRFG
K DATU 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

				2021
	I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		642 797
	II.	Tržby za prodej zboží		56 502
A.		Výkonová spotřeba		835 686
B.		Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		0
C.		Aktivace		0
D.		Osobní náklady		94 274
E.		Úpravy hodnot v provozní oblasti		64 688
E.	1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku		28 599
E.	1.	1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	28 599
E.	1.	2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	0
	III.	Ostatní provozní výnosy		760 509
F.		Ostatní provozní náklady		792 785
* Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření				-327 625
	IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly		987 792
G.		Náklady vynaložené na prodané podíly		444 804
	V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku		357
H.		Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem		0
	VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy		96 249
I.		Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		-123 274
J.		Nákladové úroky a podobné náklady		284 401
	VII.	Ostatní finanční výnosy		2 399
K.		Ostatní finanční náklady		45 967
* Finanční výsledek hospodaření (+/-)				434 899
L.		Daň z příjmů		3 463
L.	1.	Daň z příjmů splatná		3 463
L.	2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		0
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)				103 811
M.		Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		0
*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)				103 811
N.		Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu		1 523
O.		Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu		-71 802
P.		Výsledek hospodaření připadající na menšinové podíly		-1 694
EBITDA				503 215
CELKOVÝ OBRAT				2 546 605

Hodnoty jsou uvedeny v tisících Kč.

Konsolidovaná účetní uzávěrka

KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA SKUPINY DRFG TELCO K DATU 31.12.2021 (v tis. Kč)

			2021
AKTIVA CELKEM			1 728 224
A.		Pohledávky za upsaný základní kapitál	0
B.		Dlouhodobý majetek	1 064 750
B. I.	I.	Dlouhodobý nehmotný majetek	9 947
B. II.	II.	Dlouhodobý hmotný majetek	369 354
B. III.	III.	Dlouhodobý finanční majetek	706
B. IV.	IV.	Záporný konsolidační rozdíl	-20 754
B. V.	V.	Kladný konsolidační rozdíl	705 497
B. VI.	VI.	Úpravy spojené se změnou konsolidačního celku	0
C.		Oběžná aktiva	627 896
C. I.	I.	Zásoby	195 304
C. II.	II.	Pohledávky	264 792
C. II. 1.	II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	21 332
C. II. 2.	II. 2.	Krátkodobé pohledávky	243 460
C. III.	III.	Krátkodobý finanční majetek	0
C. IV.	IV.	Peněžní prostředky	167 800
D.		Časové rozlišení aktiv	35 578

			2021
PASIVA CELKEM			1 728 224
A.		Vlastní kapitál	419 819
A.	I.	Základní kapitál	200
A.	II.	Ážio a kapitálové fondy	423 563
A.	III.	Fondy ze zisku	1 063
A.	IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	8 992
A.	V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	-1 098
A.	VI.	Zúčtování konsolidačního rozdílu a výsledek hospodaření připadající na menšinové podíly	-43 955
A.	VII.	Vlastní menšinový kapitál	31 054
B.	+	C. Cizí zdroje	1 245 393
B.		Rezervy	4 600
C.		Závazky	1 240 793
C.	I.	Dlouhodobé závazky	558 231
C.	II.	Krátkodobé závazky	682 562
D.		Časové rozlišení pasiv	63 012

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA SKUPINU DRFG TELCO
K DATU 31. 12. 2021 (v tis. Kč)

				2021
	I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb		1 355 884
	II.	Tržby za prodej zboží		19 797
A.		Výkonová spotřeba		796 749
B.		Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)		43 163
C.		Aktivace		39
D.		Osobní náklady		450 029
E.		Úpravy hodnot v provozní oblasti		34 959
E.	1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku		35 920
E.	1.	1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – trvalé	35 920
E.	1.	2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku – dočasné	0
	III.	Ostatní provozní výnosy		26 616
F.		Ostatní provozní náklady		34 603
* Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření				42 755
	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		225
I.		Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti		0
J.		Nákladové úroky a podobné náklady		51 667
	VII.	Ostatní finanční výnosy		23 058
K.		Ostatní finanční náklady		11 261
* Finanční výsledek hospodaření (+/-)				-39 645
L.		Daň z příjmů		4 208
L.	1.	Daň z příjmů splatná		3 249
L.	2.	Daň z příjmů odložená (+/-)		959
** Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)				-1 098
M.		Převod podílu na výsledku hospodaření společníkům (+/-)		0
*** Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)				-1 098
N.		Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu		1 221
O.		Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu		-40 560
P.		Výsledek hospodaření připadající na menšinové podíly		4 616
EBITDA				82 611
CELKOVÝ OBRAT				1 425 580

Hodnoty jsou uvedeny v tisících Kč.

○ strategii





Máme za sebou úspěšný rok a jasnou strategii tvorby zisku

Peter Hlaváč
generální ředitel DRFG

Nemovitosti, finanční služby, telekomunikace a průmysl – to je jádro byznysu investiční skupiny DRFG. Ve všech oblastech má za sebou skupina úspěšný rok. V reakci na změny v ekonomice je stále aktivnější na zahraničních trzích, především v oblasti developmentu a logistiky, a obecně v projektech realizovaných v eurech. V dohledné době ji čeká vstup na nové trhy. Správným krokem byl i vstup do segmentu nájemního bydlení skrze společnost Czech Home Capital. Skupina navíc posiluje i v rámci fondového byznysu. V oblasti finančních služeb se letos soustředí na online projekty a s ní související digitalizaci služeb.

Během dvou let jste ve skupině inicioval řadu změn. Už jsou u konce?

Změny typu reorganizace společnosti, zefektivnění interních procesů, posílení analytického týmu či vycizelování tří byznysových pilířů – real estate, průmysl/telekomunikace a finanční služby jsou nyní už ve stavu, který jsem si před dvěma lety předsevzal. Všechny tři divize jsou od 1.1.2022 stabilizované po organizační i personální stránce, mají kompetentní vedení a jasnou strategii tvorby

zisku v časovém horizontu pěti let. Nicméně optimalizace byznysu je nikdy nekončící proces. Je potřeba neustále reagovat na vnější vlivy, hledat nové příležitosti a trhy. Ještě více jsme se posunuli do developmentu, rezidencí i logistiky, a to právě v reakci na změny v ekonomice, jako jsou vysoké sazby a obecně situace na nemovitostním trhu, také jsme aktivní v zahraničí. Letos jsme mimo Česka stále aktivnější v sousedním Polsku, realizujeme první projekty na Slovensku a v dohledné době plánujeme vstoupit na

rumunský, chorvatský a slovinský trh. V telekomunikacích byla dokončena reorganizace, během které došlo k výrazným úsporám na provozních nákladech a silně jsme posílili kompetence lokálních manažerů. Nyní probíhá konsolidace aktiv, která jde ruku v ruce s přesunem oddělení controllingu Suntel Group přímo na centrálu DRFG. Neleníme ani v oblasti energetiky obnovitelných zdrojů, kde jsme zahájili hned několik fotovoltaických projektů. Podobným procesem prošly i finanční služby, kde v nejrůznějších segmentech posilujeme online služby. Rozkročili jsme se, ale stále platí, že se pohybujeme strategicky ve třech zmíněných pilířích.

Dokázal byste s odstupem času zhodnotit, nakolik ovlivnilo několik vln pandemie covid-19 podnikání celé skupiny?

Přímý efekt byl zprvu výrazný, neboť segment maloobchodu byl zasažen opatřeními vlády výrazně a zcela logicky měl dopad i na nás jako subjekt podnikající v oblasti retailových nemovitostí. Dokázali jsme ale rychle reagovat. A zejména se potvrdilo, že máme odolné portfolio postavené na pevných základech. Důkazem budiž to, že se výsledky fondu navrátily na úroveň před pandemií, respektive vzrostly. Ještě před pandemií jsme se rozhodli posílit aktivity v oblasti logistiky. Poslední roky nás v tomto rozhodnutí jen utvrdily. Stejně jako to, že telekomunikace jsou součástí kritické infrastruktury a naším dalším klíčovým aktivem. Podíváme-li se na trh rezidenčních nemovitostí, byl jednoznačně správný i vstup do segmentu nájemního bydlení skrze společnost Czech Home Capital.

Už rok se česká ekonomika potýká s vysokou inflací. Jaké má toto následky na podnikání celé skupiny?

Samotná inflace má v oblasti nemovitostí krátkodobě spíše pozitivní efekt, a to díky indexaci nájmů. Spíše než celková inflace nás ale zajímají ceny určitých cenových okruhů. Před růstem cen stavebních prací jsme měli velký respekt, naštěstí ale nebyla situace tak kritická, jak to vypadalo ještě loni. Podobně to platí o cenách vstupů v telekomunikačním byznysu. Vyšší ceny samozřejmě musíme zohledňovat při analýze jednotlivých projektů, což vytváří samozřejmě tlak na vyšší marži projektů. Pak jsou tu sekundární efekty inflace, kdy na nás negativně doléhá zejména růst úrokových sazeb, které mají přímý dopad na financování projektů v českých korunách. Pokles hypoték nás pak negativně ovlivňuje v divizi finančních služeb. To, jak jsem naznačil výše, zásadně změnilo strategii zejména v oblasti nemovitostí. Korunová aktiva dnes v podstatě mimo developmentu nevycházejí, a tak se musíme více soustředit na ty eurové v zahraničí, respektive na logistické projekty

v Česku realizované v euru. Naštěstí jsme nabrali v posledních letech nemalé zkušenosti v Polsku, v telekomunikacích působíme více v zahraničí než doma, takže vstup na nové trhy pro nás není neznámou záležitostí. Pořád platí, že nás zatím zajímají jen trhy v EU, trhy nám blízké, ty, kde najdeme lokálního partnera s vysokým know-how.

Hospodářské výsledky za uplynulý rok doznaly velkých změn, jak je ze své pozice hodnotíte?

Byl to jednoznačně úspěšný rok. EBITDA přesáhla půl miliardy korun, čistý hospodářský výsledek přes 100 milionů korun činil dvojnásobek toho z roku 2020. Uvážíme-li, co vše se v ekonomice odehrálo a jaké „domácí“ úkoly jsme při tom realizovali, je vidět, že skupina má velkou míru flexibility a schopnost rychle se adaptovat na změny. Velkou předností DRFG je flexibilita a rychlost v rozhodování stejně jako schopnost všech divizí včetně společností interní distribuce skupiny táhnout za jeden provaz. Z toho mám asi největší radost.

Skupina založila další dva fondy. Kromě nemovitostního fondu (CREIF) přibyl v portfoliu také fond pro kvalifikované investory zaměřený na development (CDFS). Co je hlavní motivací?

Fond kvalifikovaných investorů považujeme za klíčový, protože se orientuje právě na development, tedy aktivitu, kterou zásadně posilujeme u nás i v cizině. Navíc poskytuje velmi zajímavé zhodnocení, a dokonce garantovaný výnos. Fond nabírá relativně rychle aktiva – vedle rezidence Spojovací zahrnuje projekt rodinných domů Kunětická hora. Během léta přibude rezidenční komplex v Mladé Boleslavi a první část opravdu velkého a zásadního rezidenčního projektu v Olomouci. Fondový byznys chceme zásadně posílit. Tímto směrem v následujících letech půjdeme.

Dluhopisy tedy již nejsou hlavním nástrojem financování?

Jako jedni z prvních jsme ve větší míře využili potenciál korporátních dluhopisů. Ostatně jsme doposud splatili dluhopisy za 2,77 mld. korun. Nikdy jsme nebyli ani vteřinu po splatnosti. Získali jsme tehdy cenný náskok před ostatními, kteří dnes náš koncept kopírují, ale my jdeme dál. Máme nové produkty spojené právě hlavně s fondovým byznysem. Zásadní změna ve strategii DRFG, aplikovaná už v tomto roce, je zastavení růstu konsolidovaného dluhu skupiny při současném posilování vlastního kapitálu. To má za následek vylepšování poměru vlastních a cizích zdrojů. Udržet tento trend je základní úkol, který před námi stojí.

Nemovitosti





359 000 m²

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA
V ČR A POLSKU



20+ mld. Kč

CELKOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTNÍCH
PROJEKTŮ V RŮZNÉM STADIU AKVIZICE A DEVELOPMENTU

Údaje jsou platné k 30. 9. 2022.



Posilujeme v oblasti developmentu a míříme hned na několik evropských trhů

Josef Šilhánek
ředitel DRFG Real Estate

Žijeme v dynamické době, kdy tu s námi za uplynulé dva roky byla a stále je pandemie covid-19, válka na Ukrajině a neustále rostoucí inflace. Jakákoliv, nejen investiční společnost, musí rychle reagovat na tuto situaci na trhu. Dříve se byznysová strategie nastavovala na tři až pět let, podle Josefa Šilhánka, ředitele DRFG Real Estate, je to dnes zhruba na půl roku. Stavební segment se mění velmi dynamicky a promítají se do něj všechny ekonomické a demografické jevy.

Skupina je poslední dobou aktivní v oblasti developmentu. Jaké jsou rozhodující faktory při vstupu do nového rezidenčního projektu?

Ano, v letošním roce se bude development z 60 % podílet na celkovém investičním objemu. Při analýze projektů sledujeme kupní sílu regionu, místní trh práce, demografii, posuzujeme žebříček popularity místa pro život, průměrný věk obyvatel a mnoho dalších ekonomicko-

sociálních faktorů. V neposlední řadě pečlivě hodnotíme tamní trh nemovitostí – jeho saturaci, konkurenční nabídku, vývoj kupních cen i nájmu. Velkou roli hraje i lokalita. Například v Ostravě či Ústí nad Labem je v tuto dobu cena potenciálního developmentu vyšší než ta prodejní, takže investovat do rezidenčních projektů se v těchto lokalitách v této době absolutně nevyplatí. Do jiných měst se nebojíme

vstupovat pravidelně, nejen díky tomu, že ekonomicky dobře vycházejí, ale i protože v nich máme naše investory a lokální tým. Například v Olomouci stavíme v několika etapách projekt Complex City na brownfieldu, kde investujeme celkově přes 2 miliardy korun. Celková hodnota všech našich nemovitostních projektů v různém stadiu akvizice a developmentu aktuálně činí přes 20 miliard korun.

Tento rok je ve znamení neustále se zvyšující inflace a tím souvisí růst nákladů ve stavebnictví, jak se s tímto vypořádává podnikání skupiny a fondy, které založila?

Ceny nových bytů vzrostly v České republice od roku 2010 asi 2,3krát. Ceny starších nemovitostí pak 2,2krát. Trend u komerčních nemovitostí je podobný, ale segment komerčních nemovitostí není jednotný a různě se na něm podepsal třeba covid-19. Mimo jiné jsme se u připravovaných projektů rozhodli neinvestovat zdroje do hotelů ani do kancelářských prostor, a to ani v nejbližší době. Zohledňujeme zvyšování cen stavebních nákladů v našich výpočetních modelech a do rozpočtů implementujeme i vyšší rezervy na pokrytí těchto nákladů. To samozřejmě znamená, že musíme realizovat projekty, kde nám trh alespoň částečně vykompenzuje navýšení stavebních i finančních nákladů.

V tomto roce se vám podařilo zahájit spolupráci na více projektech v Polsku, můžete nám je více přiblížit?

Polsko pro nás představuje významný trh s potenciálem nejen v logistice, ale i v retailu. Nicméně toto si uvědomuje více investorů a developerů, což způsobilo nárůst konkurence v tomto regionu.

Máme rozpracovaných několik projektů s developery působícími na tomto trhu, ale připravujeme i projekty vlastní. V různém stadiu rozpracovanosti máme více než 350 000 m² pronajímatelné plochy zejména v oblasti logistiky, jako jsou například parky v Poznani, Varšavě, Wroclavi a dalších městech. Po dokončených projektech je silná poptávka, zejména od německých institucionálních investorů a fondů.

V současné době je velkým tématem ekologie, standardy ESG. Jak jste konkrétně toto zohlednili na stavbách?

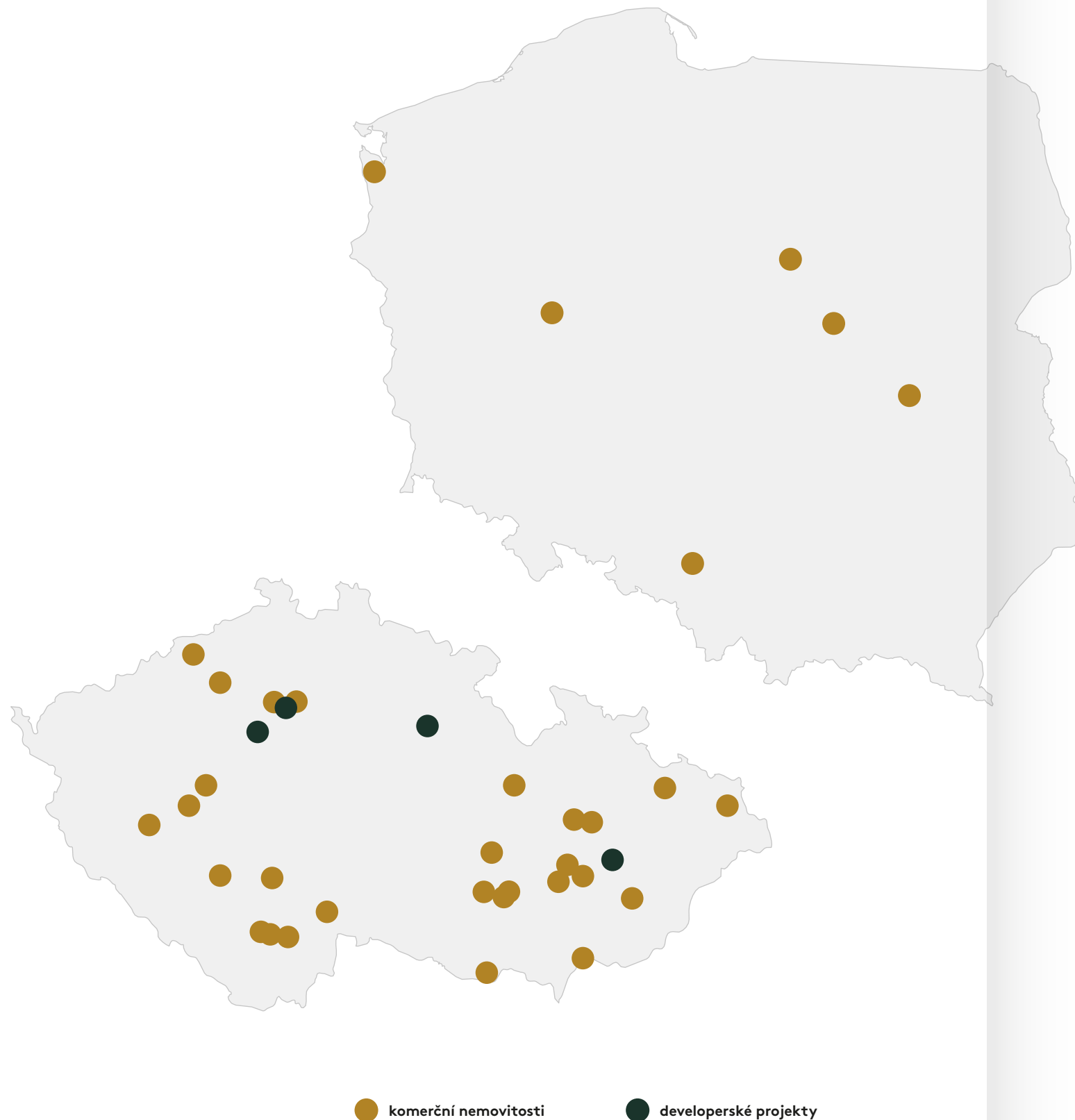
Zmapovali jsme si naše portfolio z hlediska certifikace energetické náročnosti a stanovili si priority investic na dosažení lepších parametrů u některých starších budov. Při nových akvizicích je to pro nás velmi důležitý parametr. U nových projektů v developmentu se snažíme také klást důraz na energetickou úspornost. Položka energií stále více

nabírá na významu a čím dál více ovlivňuje nákupní chování kupujících, jak v soukromém, tak v komerčním sektoru. Uvnitř společnosti jsme se začali zabývat fotovoltaickými ostrovními střešními systémy. Aktuálně běží pilotní projekt instalace na třech retailových centrech.

Jaké jsou vaše další plány, chcete stavět i v jiných městech v republice nebo i v jiných zemích?

Kvůli tomu, co se u nás především v oblasti úrokových sazeb děje, jsme vstoupili například také na Slovensko. V Čechách vyhledáváme hlavně eurové transakce, primárně logistické a retailové projekty. Co se týče rezidenčního bydlení v České republice, volíme strategii průměrné velikosti bytů do 60 metrů čtverečních a držíme se ve středním segmentu, tedy snažíme se i v dnešních podmínkách produkovat dostupné bydlení. Potenciál v investicích v Česku však i přes výše uvedené určité stále vidíme, jsme česká investiční skupina.

Momentálně se však zaměřujeme na země, které mají domácí měnu euro či v nich v euru alespoň probíhají transakce. Aktuálně vyhodnocujeme investiční příležitosti do rezidenčních projektů na Slovensku, ve Slovinsku, Rakousku a Chorvatsku. V oblasti komerčních projektů jsou pro nás velmi zajímavé ty na Slovensku, v Německu a Rumunsku. Současně platí, že chceme být nadále aktivní v eurových transakcích na našich stávajících trzích v Česku a v Polsku.



Mapa nemovitostí

Spravované nemovitosti v České republice a v Polsku

Cataler Týniště
Ciechanów (PL)
Szczecin (PL)
OC Olomouc CITY
OC Haná Olomouc
Centro Ostrava
Poznań (PL)
Józefosław (PL)
Piekary Śląskie (PL)
Lubin (PL)
OC Géčko Liberec
Retail Park České Budějovice

Retail Park Trutnov
Retail Park Český Těšín
Retail Park Mikulov
Retail Park Černý Most
Retail Park Lanškroun
Retail Park Berounka
Retail Park Mělník
Retail Park Vyškov
Retail Park Letovice
Retail Park Kyjov
Retail Park Most
OC Lannova České Budějovice

OC Paráda Hodonín
PENNY Market Lomnice nad Popelkou
PENNY Market Libochovice
Tesco Český Těšín
JYSK Vyškov
JYSK Mělník
JYSK Jindřichův Hradec
JYSK Písek
Poliklinika Vyškov
Údolní 11
Nám. Svobody 20

Developerské projekty v České republice

Green Resort Kunětická hora
Rezidence Spojovací

Complex City Olomouc
Green Mladá Boleslav

K datu 30.9. 2022

Developerské
projekty





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 Spojovací

Dalším developerským počinem bude Rezidence Spojovací 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 vyrostе 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.



Ve výstavbě

Green Mladá Boleslav

Další projekt bytového domu s privátní zahradou, který připravujeme, se nachází v Mladé Boleslavi nedaleko golfového areálu. Šest nadzemních podlaží nabídne přes sto bytů různých velikostí. Každý prostor bude disponovat lodžií, terasou či předzahrádkou.

V nejnižším podlaží se počítá s několika komerčními prostory. V bezprostřední blízkosti bude umístěno také dětské hřiště pro volnočasové rodinné aktivity.



Připravujeme

Complex City Olomouc

Complex City Olomouc o rozloze 40 tisíc m² podlahové plochy rozdělené mezi byty a komerční prostory představuje chystaný projekt v Olomouci. Počítá se s 450 – 500 byty ve čtyřech budovách. V podzemních patrech budou umístěné parkovací stání, sklepy a plochy pro obchody a kavárny.

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 m² byl dokončen v březnu 2020. V roce 2021 – 22 došlo k rozšíření areálu o další dvě etapy o celkové rozloze 25 000 m².



Ciechanów Polsko

Obchodní centrum o rozloze více než 15 000 m² 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 m².

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 m² 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 m², 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.



OC Géčko Liberec

OC Géčko s pronajímatelnou plochou cca 10 000 m² 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 3 500 m². 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.



Józefosław 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 m² 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

Tento polský retailový park čítá necelé 2 000 m². 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 Most
Retail Park České Budějovice
Retail Park Trutnov
Retail Park Český Těšín
Retail Park Mikulov
Retail Park Černý Most
Retail Park Lanškroun
Retail Park Berounka
Retail Park Mělník
Retail Park Vyškov
Retail Park Letovice
Retail Park Kyjov
Centro Ostrava

OC Lannova České Budějovice
OC Paráda Hodonín
PENNY Market Lomnice nad Popelkou
PENNY Market Libochovice
Tesco Český Těšín
JYSK Vyškov
JYSK Mělník
JYSK Jindřichův Hradec
JYSK Písek
Poliklinika Vyškov
Údolní 11 Brno
Nám. Svobody 20 Brno

Data k 30. 9. 2022





Aktuální developerské projekty



CZECH HOME CAPITAL

3. největší soukromý poskytovatel nájemních bytů v ČR

V červenci 2021 majetkově vstoupila skupina DRFG do společnosti Czech Home Capital, která investuje do nájemního bydlení, a stala se tak největším akcionářem. Oblast nájemního bydlení vhodně dopňuje investiční strategii skupiny v oblasti nemovitostí.

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.

Strategií 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.



2023, Kutná hora

100 bytových jednotek



2021–2023, Ostrava

270 bytových jednotek



2021–2023, Halberstadt, Německo

330 bytových jednotek



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.

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.

**CZECH
FUND** ČESKÉ
INVESTIČNÍ
FONDY

.Real Estate

OTEVŘENÝ PODÍLOVÝ FOND

- Realitní fond pro konzervativní investory
- Stabilní výnos s nízkým rizikem
- Výnos z komerčního nájemného

.Development

FOND KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ

- Czech Development Fund SICAV, a.s.
- Zaměření na developerské projekty
- Atraktivní výnos až 8 % p.a.
- Výnos z výstavby a prodeje nemovitostí

Real Estate



+34,75 %

ZHODNOCENÍ OD ZALOŽENÍ
FONDU V ROCE 2016

8,13 mld. Kč

HODNOTA NEMOVITOSTÍ

13 500+

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 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 (potraviny, 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 30. 9. 2022.

Development



7 % p.a.

GARANTOVANÝ VÝNOS*

1 mld. Kč

OČEKÁVANÝ OBJEM MAJETKU FONDU
DO KONCE ROKU 2022

4 projekty

DO KONCE ROKU 2022

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 30. 9. 2022.

*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 8 % p.a., minimálně však 7 % p.a.

Telekomunikace
a průmysl





600

KM DÉLKY
OPTICKÝCH SÍTÍ



18

POBOČEK
V EVROPĚ



1,43 mld. Kč

TRŽBY ZA
ROK 2021



450+

ODBORNÍKŮ
V TELEKOMUNIKACÍCH



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 450 odborných pracovníků, kteří zajišťují pohotovost 24 hodin denně, 7 dní v týdnu. Mezi klienty Suntel Group patří nejvýznamnější světové telekomunikační společnosti: Salt, Swisscom, Vodafone, Ericsson, Huawei, T-Mobile, O2, Viasat 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 také o švýcarskou společnost Enkom, čímž posílila kapacitu pro implementaci a plánování sítí.

Skupina Suntel Group letos oslavila 22 let působení na telekomunikačním trhu.



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 Haná Olomouc, nákupním centru Gěčko Liberec a OC Paráda 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



4

ONLINE PROJEKTY VE
FINANČNÍCH SLUŽBÁCH



700+

INVESTIČNÍCH KONZULTANTŮ
A PORADCŮ

Propojení tradičního světa financí s technologiemi je budoucnost

Jan Bartušek
ředitel DRFG Finanční služby

Finanční distribuci investiční skupiny DRFG ovlivnil dynamický rok ve znamení neustále se zvyšující inflace a zhoršení podmínek hypotečních úvěrů. Takový rok má za sebou i Chytrý Honza, OCP Efekta, ale i online projekty Finnology a HypoPortal, které spadají pod křídla DRFG a tento rok je čeká spousta novinek. Za jejich fungování zodpovídá ředitel finančních služeb Jan Bartušek, který věří, že i navzdory růstu cen a konci hypotečního boomu dokáže i letos zaznamenat růst svých hospodářských výsledků.

Na pozici ředitele finančních služeb jste nastoupil počátkem letošního roku, ale váš profesní příběh je s DRFG spjat déle. Jaká byla vaše cesta ve skupině?

Ano, první stvrzení spolupráce proběhlo v roce 2019. Po jedenácti letech budování finančně zprostředkovatelské společnosti Assetio, kdy jsme dosáhli obratu 100 milionů korun, byla tendence posunout potenciál dál. Do té doby byl totiž obrat realizován primárně distribucí hypoték a pojištění. Naším cílem bylo postupně posouvat těžiště aktivit do oblasti zprostředkování investic, kde jsme v té době nebyli tak silní. Proto dávalo smysl spojit síly se skupinou DRFG, a čerpat tak významně vyšší know-how z této oblasti.

Jaké byly vaše první kroky v divizi finančních služeb? Na jaké priority jste se zaměřil?

Cílem nové koncepce této divize, kam spadá

Chytrý Honza, OCP Efekta, online projekty Finnology a HypoPortal, je doručit kvalitní služby svým zákazníkům, ale současně zůstat v černých číslech. To se v minulosti kvůli rychlému růstu z nejrůznějších důvodů zcela nedařilo. Naším cílem je, aby nejpozději v roce 2025 byla divize v zisku přes 50 milionů korun a dále postupně rostla. To nelze ale realizovat jen škrtáním nákladů, je potřeba zejména poskytovat nové a lepší služby svým zákazníkům, hledat synergii a úspory z rozsahu mezi jednotlivými entitami a investovat čas a peníze do takových projektů, které budou mít investiční návratnost v krátkém horizontu.

Když se podíváme na Chytrého Honzu, který je historicky vnímán jako tahoun v oblasti leadového byznysu, jak se mu daří? Plánujete další zdokonalování tohoto obchodního modelu?

Obecně platí, že online projektům dlouhodobě věřím.

Je to logicky dáno generační výměnou a akcelarováno pandemií v posledních letech, kdy řada lidí dnes vnímá internet jako první místo, kam si pro jakoukoli službu jít.

Leadový byznys máme postaven na dvou pilířích. Prvním pilířem jsou leady z onlinu, kde prostřednictvím sofistikovaně řešeného marketingu a funkčních webů generujeme, jako jedni z mála na českém trhu, leady ve třech segmentech – hypotéky, životní pojištění a nově i v oblasti investic.

Druhý pilíř představuje webová aplikace (lead management system), která propojuje naši distribuci a jejich obchodní partnery v podobě developerů nebo realitních kanceláří. Vhodně integrovaná hypoteční kalkulačka na prodejním webu realitní kanceláře nebo dobře nastavená spolupráce s obchodním místem developera přináší taktéž velké množství obchodních příležitostí v podobě leadů. Navíc takto vzniká řada dalších synergických efektů. Některé spolupráce mohou dokonce vyústit ve spolupráci daného developera a skupiny DRFG na společné výstavbě v oblasti rezidenčního bydlení.

Změn jste však v Chytrém Honzovi udělali více. Co patří mezi ty největší?

Za největší považuji změnu mindsetu v tom, kdo je naším zákazníkem. Není to ve skutečnosti koncový klient jako takový, ale distribuce nebo jednotliví poradci. Zní to možná jako klišé, ale v minulosti nebylo samozřejmostí orientovat veškeré aktivity centrály, IT projekty a obchodní podporu na naši distribuci.

Pokud chcete poskytovat kvalitní služby všem poradcům, maximální míru podpory, skutečné zázemí, zajistit kontinuální vývoj IT projektů a infrastruktury a k tomu držet přísný legislativní rámec takto silně regulovaného podnikání, je pak velkou výzvou zajistit ziskovost společnosti. I zde byla nezbytná velká změna, která si vyžádala kompletní restrukturalizaci, nové uvažování nad strukturou nákladů a zajištění nových vertikál příjmů při stabilizaci těch stávajících. Důkazem toho, že tyto kroky byly správné, je za rok 2021 historicky první kladná EBITDA společnosti Chytrý Honza v její historii.

Rozjeli jste také projekt Investiční platforma ve spolupráci s obchodníkem s cennými papíry EFEKTA. Jaký je její hlavní cíl a co si od jejího spuštění slibujete?

OCP Efekta se dlouhou dobu spoléhala ryze na offline distribuci svých zalistovaných produktů. Ovšem kdo dnes není v onlinu, připravuje se o velkou část trhu, která se v něm nachází.

Současná strategie OCP Efekta je umístit část své stávající nabídky produktů prostřednictvím online platformy, tedy svého webu. Cílem je jednak získat klienty, kteří jsou ochotni koupit investiční produkty online, tedy bez kontaktu s poradcem nebo investičním specialistou. A to jde ruku v ruce s úsporou mnoha nákladů spojených

s fyzickou distribucí.

Je zde také nastavena spolupráce s Chytrým Honzou, kde z investiční platformy vzniklé leady efektivně propojujeme se zkušenými poradci.

Jak byste zhodnotil přístup lidí k investování v době zdražování a rostoucí inflace? Jak na investiční náladu ve společnosti reaguje poradenský trh?

Stále více lidí nad tématem ochrany peněz před inflací a dlouhodobou ztrátou hodnoty alespoň přemýšlí. Rozhýbalo to do určité míry investiční rozhodování. Poradenský trh má snahu klienty v této situaci zorientovat a ukazovat možnosti, jak prostřednictvím investičních nástrojů dlouhodobě chránit peníze před ztrátou hodnoty. Ještě loni řešil celý trh hypotéky, což je typický poptávkový produkt, tento rok je pro poradce odlišný. Musí více komunikovat své myšlenky vůči klientům, nemohou pouze vyčkávat, odkud přijde poptávka. Jít takto „s kůží na trh“ znamená významně více pracovat na osobním marketingu, konzistentně budovat svoji nebo firemní značku, prezentovat veřejně i vůči svým klientům názory na řešení aktuálních témat, jako je právě inflace. Celkově vnímám větší důraz na práci s kmenem klientů a servis tohoto kmene. Zde už poradce musí být dobře připraven, vysoké nároky jsou kladeny především na znalosti v oblastech finančních trhů, makroekonomie, investičních nástrojů a jejich použití.

Jaké jsou vaše plány na příští rok? Těšíte se na něco konkrétního?

Příští rok nebude o dramatických změnách, naopak chci dlouhodobě držet nastavený směr. Čeká nás několik IT projektů v rámci OCP Efekta, kde představíme zcela nové klientské centrum a začneme vyvíjet i aplikaci této webové služby. Chytrý Honza chystá nové CRM řešení pro své poradce, tedy zcela nový front end a funkce, které mají významně usnadnit práci.

Bude také konzistentně posilovat oblast onlinu a leadového byznysu, který vnímám jako jednu z hlavních konkurenčních výhod Chytrého Honzy. Zvláště v době, kdy organická poptávka významně klesla, je pro nás zásadní, aby trh věděl, že jsme schopni tento pokles vykrýt právě obchodními příležitostmi v podobě leadů z onlinu. A to nejen na hypotéky, ale jsme prakticky jediným poolem, který dokáže zajistit poptávku i na segment životního pojištění nebo investic.

To, že dnes vidím velký potenciál v digitalizaci a propojení tradičního světa financí s technologiemi, dokazuje také investiční vstup do společnosti Investown. Projekt postavený na mikroinvesticích do bytů podporujeme společně s dalšími investory, kterými jsou Seed Starter od České spořitelny a Lighthouse Ventures. Velkou výzvou je nyní integrace do internetového bankovníctví České spořitelny s 1,9 miliony uživateli.



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.



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 svým klientům i obchodním partnerům.

ChytryHonza.cz

ChytryHonza.cz

Online srovnávač s vlastní poradenskou sítí

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

Ta čítá více než 700 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. 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.



Podpora
a partnerství





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 (dříve DRFG Aréna) s kapacitou necelých osm tisíc diváků. V současné době patří DRFG k hlavním partnerům klubu.

V rámci podpory mladých hokejových talentů je skupina také generálním partnerem 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 počtvrté.



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

Dlouhodobě podporujeme také nejznámějšího českého cestovatele a fotografa Jiřího Kolbabu a jeho diváky oblíbenou sérii 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 poskytuje i řadu dalších služeb.

Nadace DRFG



Projekt Krabice od bot, 2021

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 šest 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 odstranění následků ničivého tornáda, které se prohnalo několika obcemi jižní Moravy.

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 2021 jsme díky štědrosti našich donátorů mohli podpořit 24 subjektů. Celková finanční pomoc jménem naší nadace přesáhla za uplynulý rok 2 miliony korun.



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

