

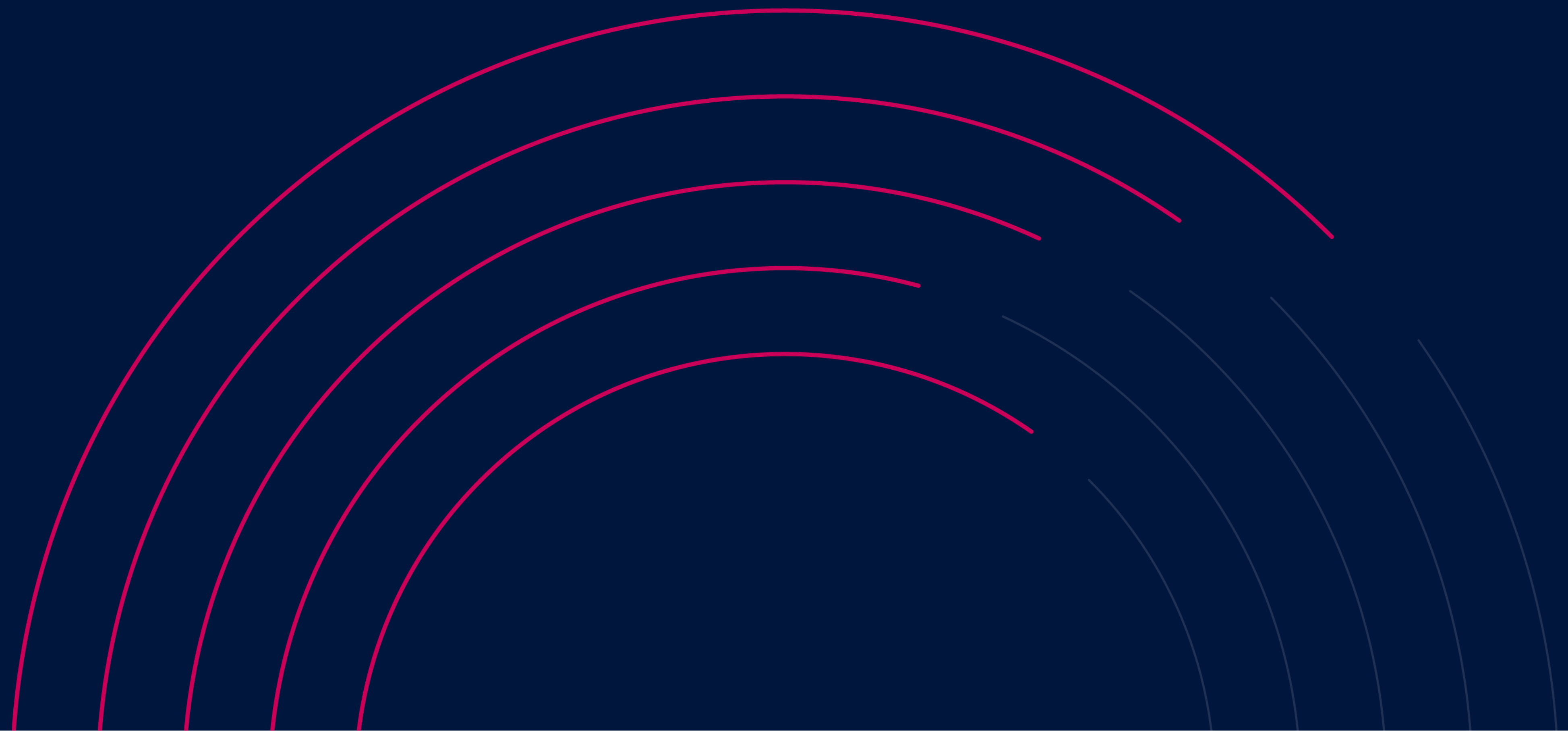
Představení realitního fondu

2023

POZNÁMKA

Všechny obchodní, finanční, číselné, technické a jiné informace v této prezentaci jsou uvedené na základě informací, odhadů anebo očekávání platných k poslední aktualizaci údajů v 02/2023.

Všechny tyto údaje jsou anebo mohou být předmětem úspěšného uzavření obchodních jednání, akvizic nebo komercializace.



Crowdberry jsme založili v roce 2015

1800+

jednotlivých
investic

50+

společností v
portfoliu

80+

mil. eur
pod správou



Slovenský VR startup získal polmiliónovú investíciu a nový projekt v New Yorku

5 MINÚT • INVESTÍCIE • LUCIA OKŠOVÁ, REDAKTORKA FORBESU



Bývalí cyklisti hľadajú investorov biznis: Plánujú zarábať desať miliónov

16.1. 17:30 Bývalí profesionálni cyklisti bratia Peter a Martin Velitsovci sa po úspešnej kariére vrhli rovnými nohami do vlastného biznisu.

Rozbehli výrobu vlastného cyklistického oblečenia a v súčasnosti plánujú rodinnú firmu posunúť oďať na vyšší level. Pomôcť v im tom môže...

ky startup získal vy... ili sa v USA vďaka v... SIH, whose mission is to support private and public investments in strategic sectors in Slovakia, participated in the funding with €2 million...

Za štyri minúty museli dokázať, prečo sú najlepší. Akcelerátor Uplift má víťaza



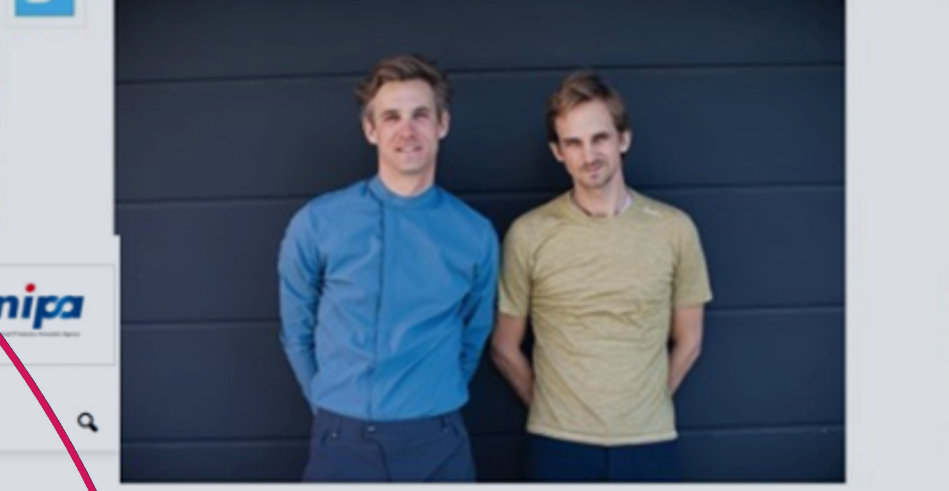
Biochemik Pavol Čekan: Slováci spresnia liečbu rakoviny



Andriy Baska, Pravda 07.01.2020 12:00

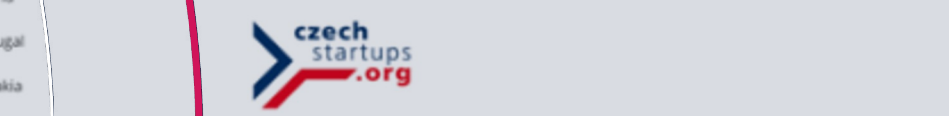
Bratia Velitsovci mieria opäť do čela pelotónu

Bicykle pred rokmi vymenili za žiapanie do pedálov biznisu. Cyklistické odevy a doplnky Isadore Apparel predstavili na piatich kontinentoch. S pomocou investorov majú na dosah ďalšie triumfy.



Hybridný model v podobe globálneho e-shopu bratia Martin

Slováci revolučným spôsobom menia NHL, investoval do nich Anton Zajac aj Zdeno Chára



Footshop vytvára trendy online nakupovania teniek a športového oblečenia v strednej Európe. Spolu s digitálnymi kampanami predaj Anni prináša ako jediný predajca limitované série produktov dostupné len v limitovaných množstvách...

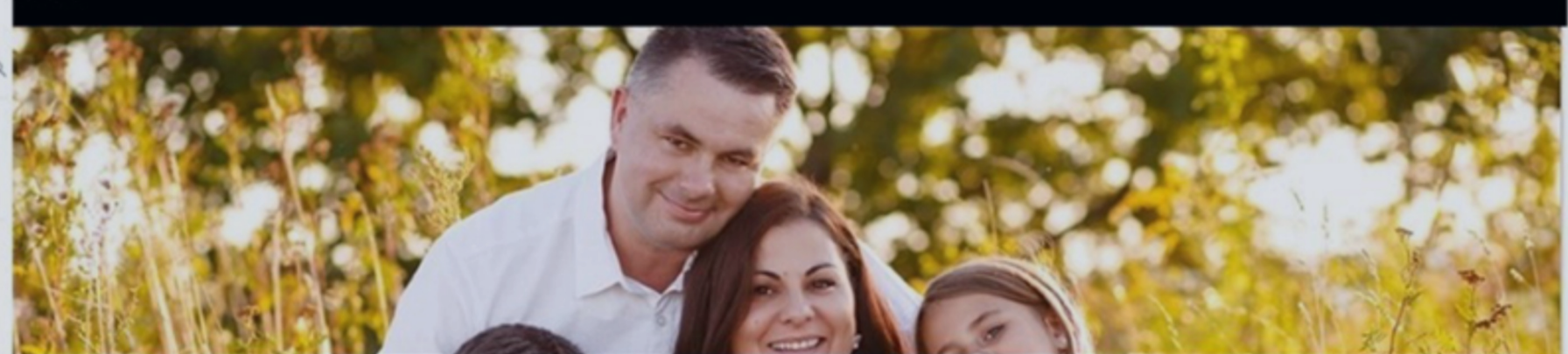
Z Košíc se stáva významná e-commerce křižovatka střední Evropy. GymBeam získal od Crowdberry a SIH největší e-commerce investici v historii Slovenska

Firma plánuje v e-commerce, ktoré neustále rastie a dlhú prítomnosť na exponovanom trhu...

Posilnite si imunitu. Zobrazené sú produkty GymBeam.

Streetwear má potenciál. Vlasti v lete svet kolovacia spina...

Streetwear má potenciál. Vlasti v lete svet kolovacia spina...



Rodinná firma z východu Slovenska dostala polmilióna od Crowdberry. Ich jogurty idú za hranice

5 MINÚT • RODINNÉ FIRMY

Seriál Hospodárskych novín

Footshop zo srdca Európy diktuje trendy online nákupu

Komentár odborníka k téme. Podnikanie. Osemstotisíc klientov, tisíce lifestyleových produktov a 30-miliónové obraty...

800 tisíc ziskov, 31 percent ziskov na spoločnosti, 30 miliónov EUR ziskov v minulom roku, 1 milión ľudí na sociálnych sieťach.

Streetwear je atraktívnym investičným segmentom. Móda ulice bola dlhodobo doménou mladšej generácie.

Streetwear má potenciál. Vlasti v lete svet kolovacia spina...

Streetwear má potenciál. Vlasti v lete svet kolovacia spina...

Streetwear má potenciál. Vlasti v lete svet kolovacia spina...

Streetwear má potenciál. Vlasti v lete svet kolovacia spina...

Streetwear má potenciál. Vlasti v lete svet kolovacia spina...

Spojujeme firmy s rústovým kapitálom a vytvárame dlhodobou hodnotu pro firmy a investory

Startup News - sorted by country

- Australia
- Belgium
- Croatia
- Czech Rep.
- Denmark
- Estonia
- Finland
- France
- Germany
- Greece
- Hungary
- Ireland
- Italy
- Latvia
- Lithuania
- Luxembourg
- Netherlands
- Norway
- Poland
- Portugal
- Slovakia
- Slovenia
- Spain
- Sweden
- Switzerland
- UK

Receive our Newsletter (twice a month)

Subscribe Now!

This Week's Popular Posts

- 10 food & delivery startups smashing it in 2020
- 10 most promising Slovenian startups to watch in 2020
- 10 of Europe's most promising food box startups...



Lídr v oblasti alternativních investic s růstovým kapitálem pro retailové i profesionální investory.



Společnost má přes digitální investiční platformu a tři investiční fondy ve správě kapitál 80+mil eur ve více jak 50 realizovaných investicích.



Cílem je propojit investory s inovativními malými a středními podniky, startupy a s investicemi do nemovitostí s potřebou růstového kapitálu.



Transparentnost a důraz na informovanost investora a sponzora jsou klíčovým aspektem během celého investičního procesu od přípravy investice až po exit a výplatu výnosů investorům.

I my jsme

 **crowdberry**



Boataround



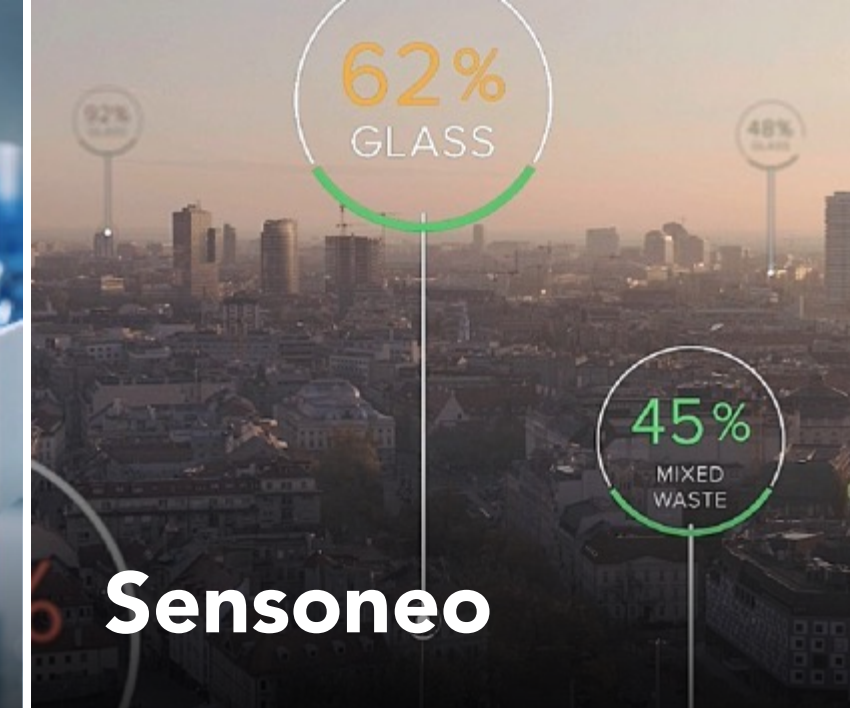
Ecocapsule



altFINS



MultiplexDX



Sensoneo



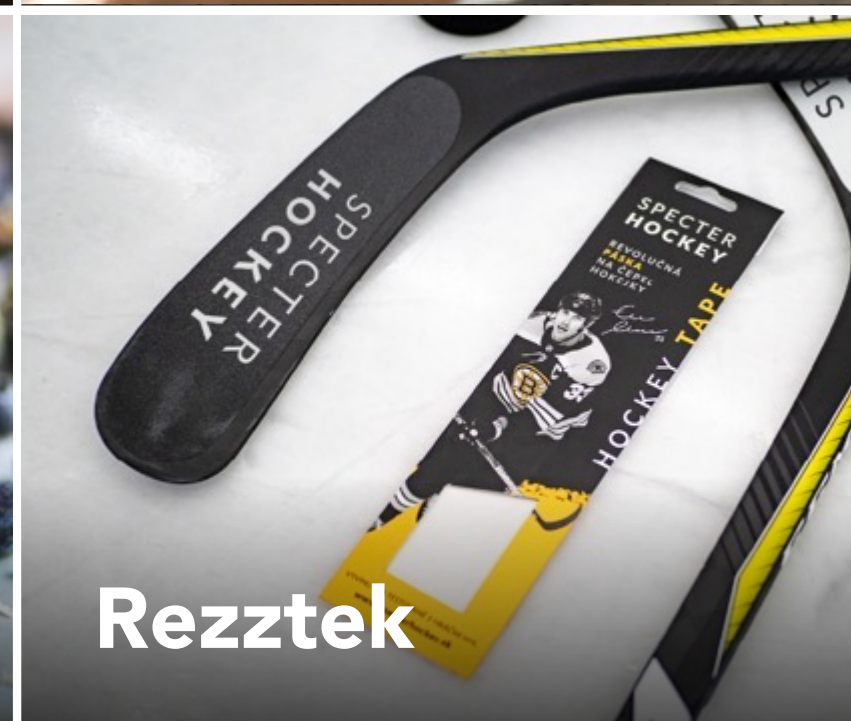
Dúbravská oáza



Malý gazda



GymBeam



Rezztek



Akular



Isadore



SEC Technologies



nettle.ai



Footshop



Glycanostics



isklad



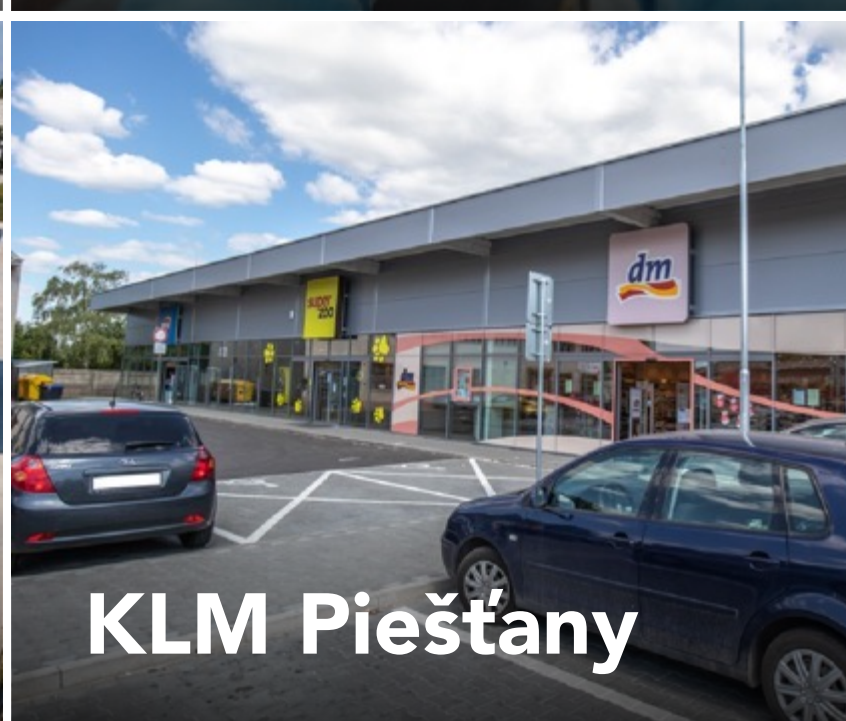
Artzenal



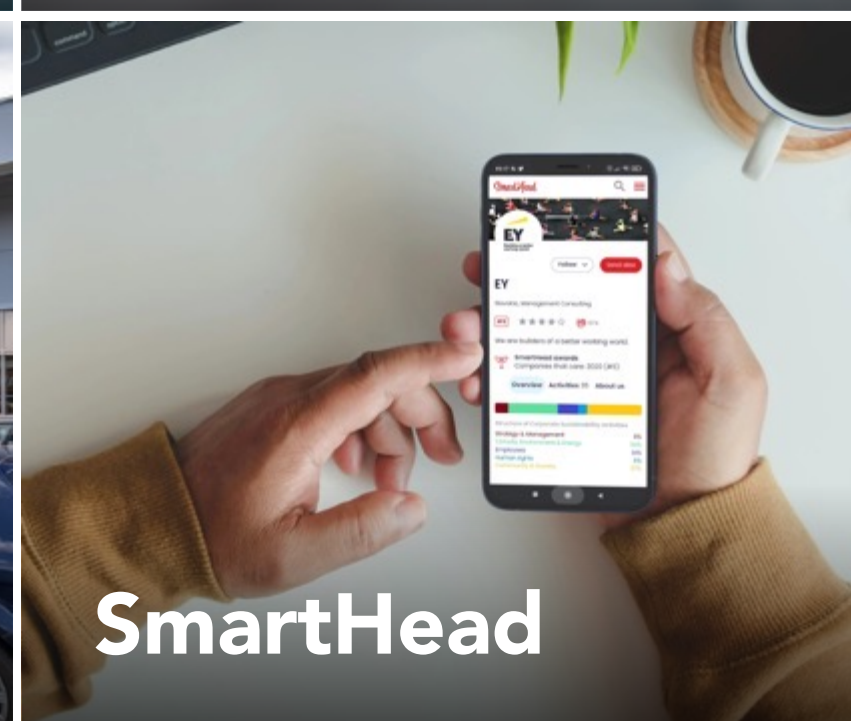
KLM Trnava



KLM Nitra



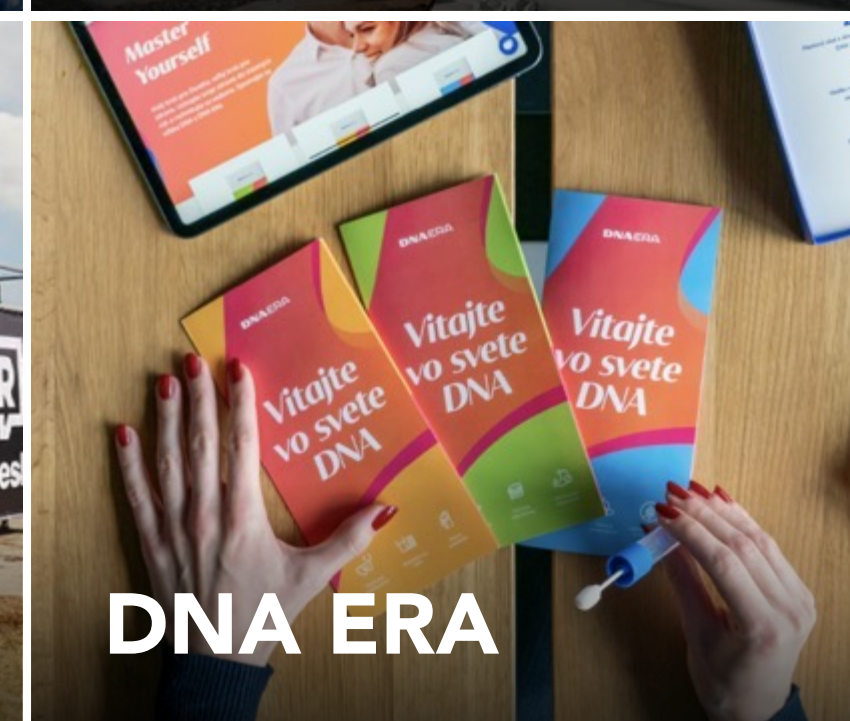
KLM Piešťany



SmartHead



Refresher



DNA ERA



Noili Beauty

Crowdberry

4 pilíře pro alternativní investice

Crowd Equity Investing



Crowdberry platforma

40M €

6,000 investorů

30 financovaných firem

Ticket 1M do 5M €

www.crowdberry.eu

Investice od 5 tisíc €

Equity Growth Capital



CB Investment
Management

23,2M € investiční fond

32 firem v portfoliu

Ticket od 100k do 1.6M €

www.crowdberryim.sk

Zavřený venture fond

Property Equity



CB Property Investors

Realitní fond
pro kvalifikované investory

Logistické, obchodní,
rezidenční prostory a
domovy důchodců

www.cbpi.cz

SICAV fond Investice od 1M CZK

Impact Equity Investing



CB ESPRI

**10,6M € investiční
fond** Kapitál
pro podnikání s
pozitivním společenským
dopadem

www.cbespri.sk

Zavřený fond pro sociální ekonomiku



CB Property Investors

Fond kvalifikovaných investorů

Realitní fond inspired by Crowdberry

Investiční strategie

Fond CB Property Investors byl založen investiční společností Crowdberry v roce 2020 s posláním poskytnout investorům **nadstandardní výnos**.

Zaměřujeme se na nemovitosti v pozdní fázi jejich developmentu nebo v přechodné fázi investičního cyklu, což vytváří unikátní **příležitosti pro zvyšování hodnoty**.

Majitelé/investoři fondu se tak podílejí **přímo na výnosu ze zhodnocení nemovitostí před jejich prodejem**.

Práce se **smíšeným portfoliem** z různých segmentů v rámci České a Slovenské republiky umožňuje snižovat riziko a maximalizovat potenciální výnos investorům.

Aktivním řízením rizik cílíme na výnos nad 10% p.a. po dobu držení investice v horizontu 5 let.

Co nás odlišuje

PŘÍLEŽITOSTI V RŮSTOVÉM KAPITÁLU A VYTVÁŘENÍ HODNOTY

Crowdberry se se svými fondy a investiční platformou soustřeďuje na investiční příležitosti s růstovým potenciálem. Tato filozofie je základním driverem fondu CB Property Investors, který byl založen do období dramatických změn nemovitostního trhu, který prochází korekcí a tím přináší zajímavé investiční příležitosti.



DŮVĚRA A EKOSYSTEM

Crowdberry je etablovaná, renomovaná a transparentní investiční společnost, která spojením digitální platformy a správy fondu investujícího do společností a nemovitostí spojuje retailové, profesionální investory a family offices.



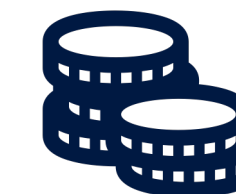
BUSINESS PULSE V DATECH

Správa portfolia více než 50 společností nám poskytuje široké aktuální i forward looking data o dění ve světě z různých odvětví.



PIPELINE & EXEKUCE

Investiční platforma Crowdberry zprostředkovala investice pro více než 30 společností.



REAL ESTATE EXPERTI

Na strategii a exekuci CB Property Investors se podílejí odborníci na nemovitosti s více než 50 lety zkušeností a know-how.



Časový harmonogram



2020

Založení
CB Property Investors



2021 - 2024

Akvizice nemovitostí
Upisování investorů
Případně prodej
nemovitostí z portfolia



2026-8

Odkup akcií od
investorů



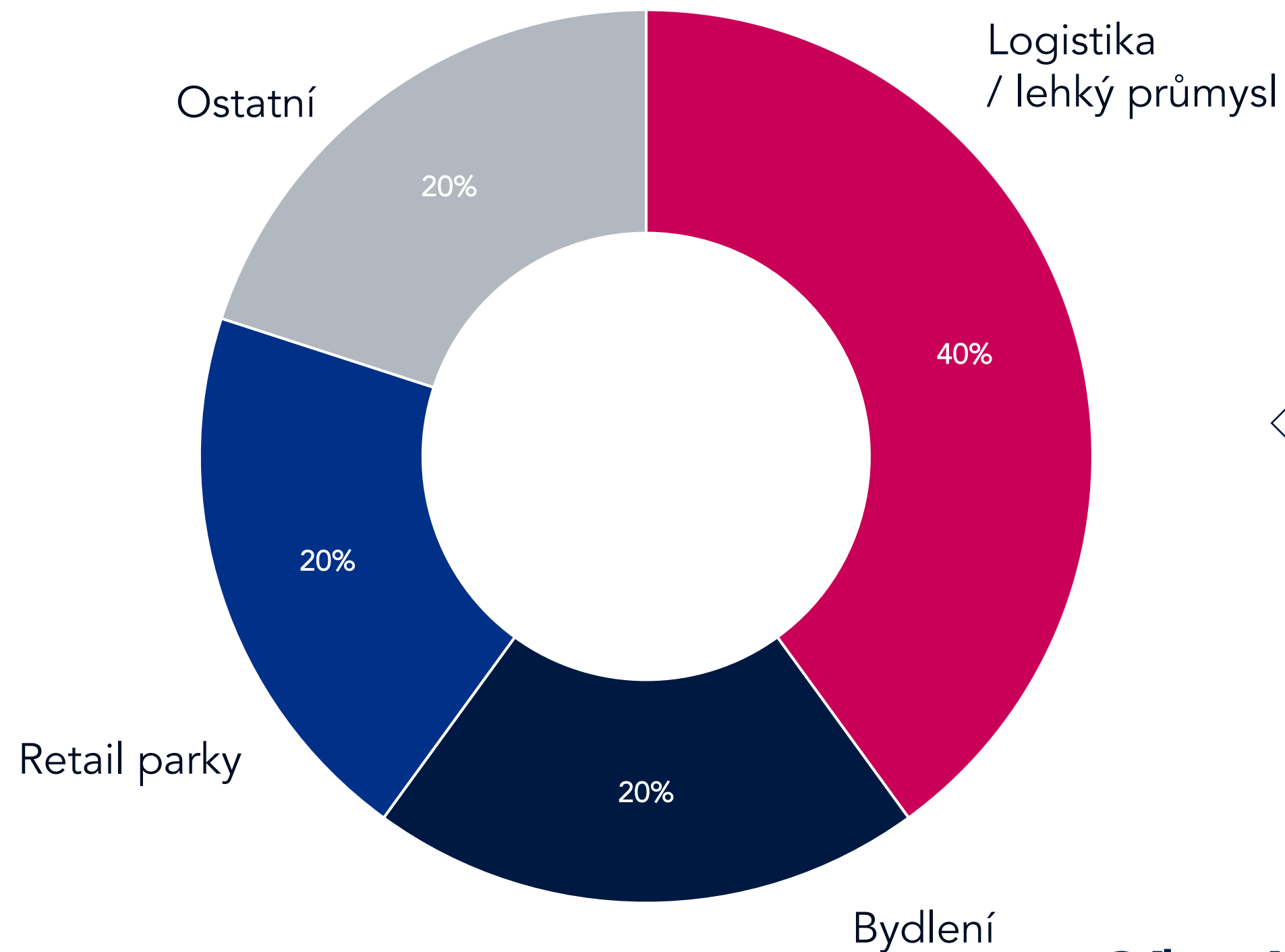
2026-8

Prodej části / celého
portfolia

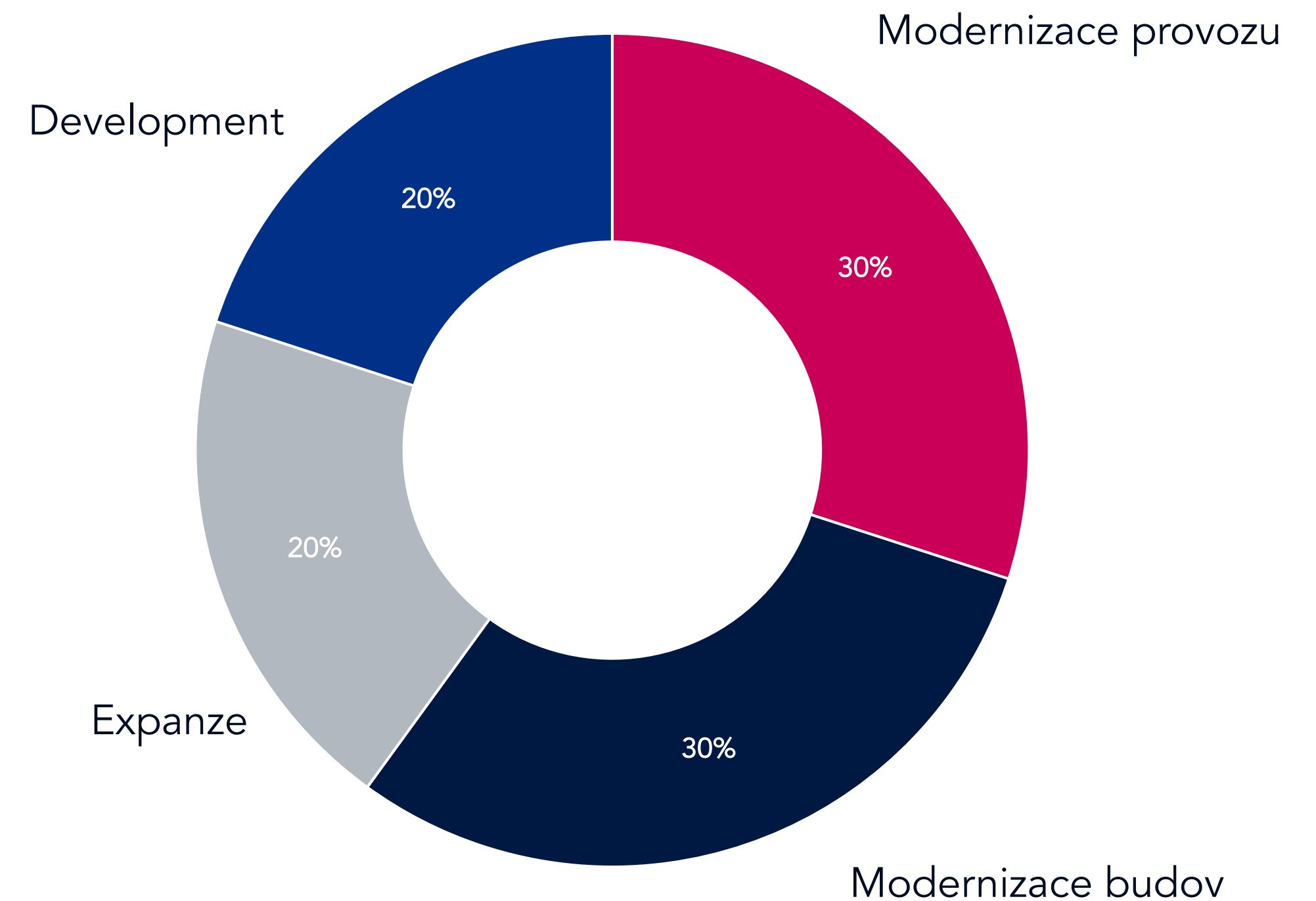
Struktura fondu

Investiční strategie + investiční segmenty

HODNOTA KAPITÁLU



INVESTOVANÝ KAPITÁL

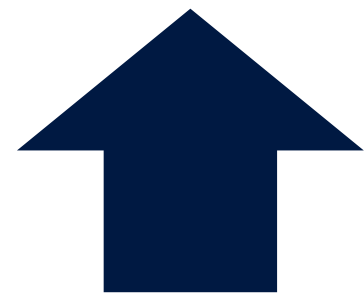


**Cílová velikost fondu do 4 let:
75 mil. € GAV**

Růst hodnoty pro investory

Pečlivým výběrem specifických nemovitostí v určité fázi výstavby z různých segmentů a taktéž zohledňováním developerských a investičních cyklů přinášíme unikátní, diverzifikované a námi řízené portfolio nemovitostí.

15+ %



Development v případě zabezpečených povolení a ochrany investice

Expanze a modernizace

Zvýšení nájemného, prodejní cena

Optimalizace investiční struktury

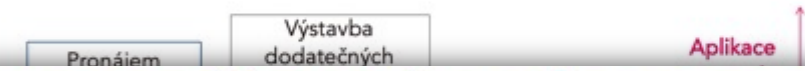
Akvizice s plánovaným minimálním výnosem 7 % p. a.

7+ %

Retail – Existující nemovitost s možnou expanzí

Nemovitost
velikost cca 8 000 m², kupní cena cca 10 mil. €

Vytváření hodnoty



Průmysl – Nemovitost s 15letou nájemní smlouvou

Nemovitost
velikost cca 9 000 m², kupní cena cca 12 mil. €

Vytváření hodnoty

- Prvotřídní nájemce a lokalita, dlouhodobý pronájem
- Cíl: prodej při nižším yieldu
- Optimální načasování prodeje

Rezidenční development Praha

Nemovitost
37 bytových jednotek, investiční náklady cca 4 mil. €

Vytváření hodnoty

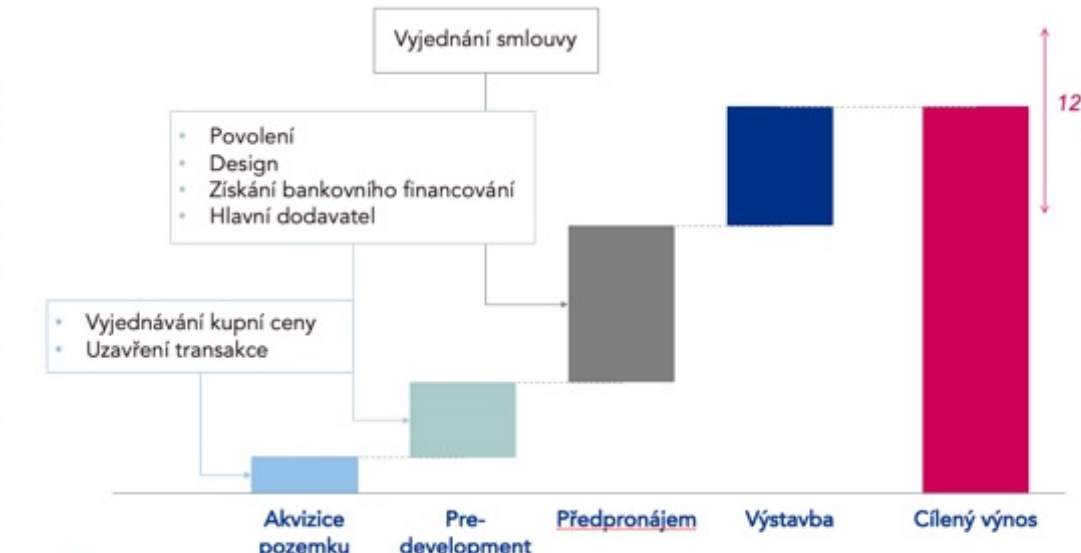
- Povolení
- Předprodej
- Design
- Získání bankovního financování
- Zasmulnění obchodních partnerů

10 – 12 % IRR

Průmyslový sklad – Development

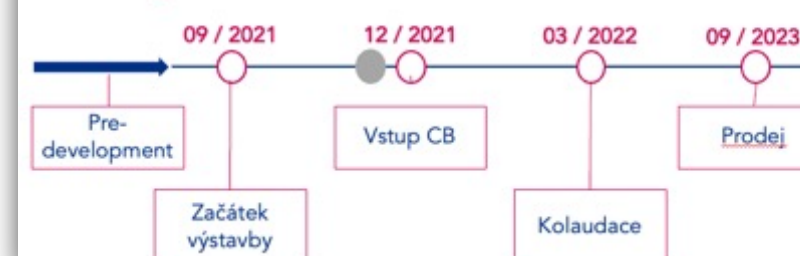
Nemovitost
velikost cca 8 000 m², investiční náklady cca 4,5 mil. €

Vytváření hodnoty



12 – 14 % IRR

Harmonogram



Strategie

- Akvizice nemovitosti v posledním stádiu developmentu přímo s developerem v rostoucí logistické zóně s poptávkou od investorů

Předpoklady

- Prvotřídní lokalita, 8letá smlouva s e-commerce společností
- Ve výstavbě
- Financování bankou ve výši 75 % z celkové hodnoty – očekávaná „LTV“ ve výšce cca 55 %
- Prodej za yield 6,5 – 6,75 % v horizontu dvou let

Naši partneři



Dozorový orgán



Depozitář

Komplexnost, profesionalita, vše pod jednou střešou silné finanční skupiny KBC. Dále vedení účtů, zajištění, dealing, custody, financování, poradenství, to vše pro náš fond zprostředkovává jako silný partner ČSOB.



Správce fondu

Winstor se soustředí na obhospodařování fondu kvalifikovaných investorů, poskytování služeb pro investiční fondy a na poradenství v oblasti fondů kvalifikovaných investorů a kolektivního investování. V současnosti má Winstor ve své správě 15 fondů, většinu zaměřených na investice do nemovitostí.



Auditor fondu

BDO je celosvětová síť poradenských společností poskytujících služby v oblasti auditu, daní a poradenství. BDO je celosvětově pátou největší auditorskou společností. K 30. září 2015 BDO působilo ve více než 167 zemích a zaměstnávalo přes 88 000 odborníků.

Investiční výbor



Ferdinand Hlobil

Ferdinand pracuje v sektoru nemovitostí od roku 1993. Aktivní je zejména v regionu střední a východní Evropy.

Ferdinand má bohaté zkušenosti se střeoevropským průmyslovým trhem a logistickým sektorem. Mimo jiné působil téměř 20 let jako Partner a vedoucí sektoru průmyslových nemovitostí ve společnosti Cushman & Wakefield.

V současné době vyvíjí vlastní novou platformu se zaměřením na transakce s pozemky.



Martin Pleva

Martin má 18 let praxe ve finančním sektoru se zaměřením na financování nemovitostí.

Působil jako vedoucí divize pronájmu nemovitostí UniCredit Bank na Slovensku. Ve skupině Erste Group byl ředitelem prodeje a měl na starosti finanční aktivity společnosti Erste Group Immorent Slovensko.

V roce 2013 si založil vlastní poradenskou firmu, která se věnuje financování nemovitostí a malých a středních podniků.



Ivan Valent

Ivan má více než 20 let zkušeností z realitního developmentu, bankovníctví a investic.

Působil jako finanční ředitel skupiny HB Reavis, kde později převzal vedení společnosti jako předseda představenstva a partner.

V roce 2010 spoluzakládal jednu z předních společností působících na slovenském developerském trhu – Corwin, kde působil také jako partner. Po úspěšném exitu společnosti v roce 2020 se věnuje soukromým investicím.



Karolína Klapalová

V roce 2011 začala pracovat jako projektová manažerka pro developera Chenen, kde získala široký záběr zkušeností z oblasti developmentu projektů, property managementu a správy real estate fondů kvalifikovaných investorů.

K týmu Winstor se připojila v prosinci 2019 jako portfolio manažerka zodpovědná za správu realitních fondů.

Od května 2020 je také členkou představenstva Winstor investiční společnosti a.s., zodpovědnou za spravování real estate fondů.

Crowdberry partneři podílející se na CB Property Investors



Peter Bečár
Partner Real Estate

Peter má 20 let zkušeností z oblasti realitního developmentu a IT sektoru.

Byl ředitelem pro CEE v P3 Logistic Parks, kde se podílel na expanzi společnosti na hodnotu 2,5 mld. Eur.

Peter má taky zkušenosti z oblasti zakládání a řízení společností z e-commerce.

Působí jako poradce TPG Real Estate.



Daniel Gašpar
Managing partner

Daniel má 16 let zkušeností z průmyslu, private equity a investičního bankovníctví.

Působil v investiční bance NIBC kde uzavřel přes 2,7 mld. Eur LBO/MBO transakcí v šesti zemích, dále v Kaufman Bros., Daimler, Continental a BASF.

Studoval na Univerzitě Komenského, Uni Mannheim a Vlerick Management School.



Hynek Bartík
Partner marketing & operations

Hynek má přes 16 let zkušeností v business developmentu, obchodu, marketingu a komunikaci v evropském měřítku.

Pracoval ve společnostech Philips a P3 Logistic Parks.

V roce 2017 založil agenturu senseZOOM a podílí se na rozvoji platformy Crowdberry.

CB Property Investors



Jan Rovný

Investment & transactions

Jan pracoval ve společnosti UDI Group, kde měl na starosti investice a financování developerských projektů ve střední Evropě.

Ve společnosti Patria se podílel na několika prodejích a akvizicích firem v regionu CEE a byl zodpovědný za rozvoj skupiny Profireal Group v jihovýchodní Asii. Rovněž má za sebou v roli poradce dvě úspěšné IPO na Pražské burze.

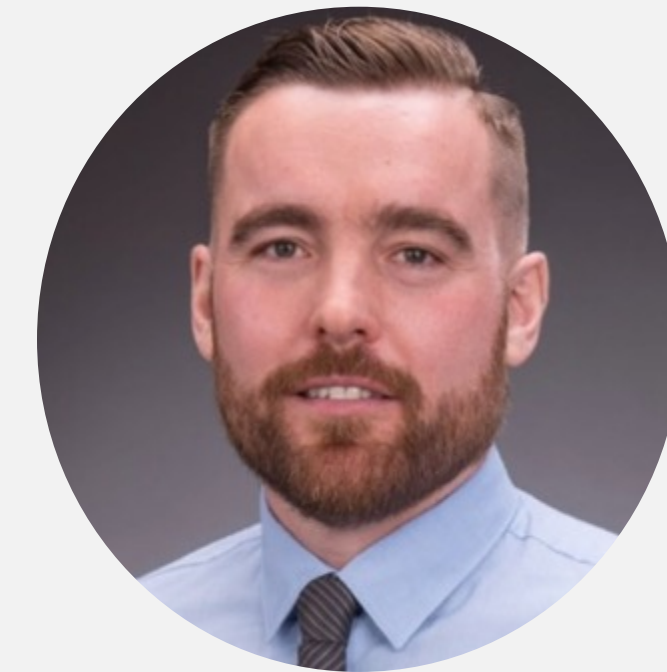


Samuel Frankl

Investment & transactions

Samuel má více než 7 let praxe v různých oborech od investic do nemovitostí, oceňování korporací až po poradenství v oblasti managementu.

Působil jako konzultant pro transformační a strategické projekty v rámci společnosti innogy a spoluzakládal online investiční platformu se zaměřením na dluhové financování nemovitostí. Ve společnosti EY pracoval jako konzultant v týmu, který měl na starosti oceňování firem a přípravu finančních modelů.



Michal Navrátil

Asset management & development

Michal má zkušenosti napříč nemovitostními obory. V poradenské společnosti Knight Frank měl na starosti správu komerčních budov, během téměř 8 let ve společnosti P3 ze své pozice zajišťoval správu celého evropského portfolia průmyslových nemovitostí o velikosti přes 5 mil. M2.

Ve společnosti Fidurock se věnoval rezidenčním objektům od samotné akviziční fáze přes redevelopment až po uvádění na trh a do provozu.

CB Property Investors



Jan Kvarda
Investment & finance

Jan má 9 let zkušeností ve finančním sektoru. Většinu profesního života strávil v KPMG v auditu finančních institucí, kde mezi jeho klienty patřily například finanční skupiny PPF či EPH.

Také pracoval v EY v týmu transakčního poradenství, kde měl na starosti finanční due dilligence. Pracoval mimo jiné na akvizicích AXA skupiny, Equa bank, METRO AG či spojení Airbank a MONETA Money Bank.



Viliam Perat
Business development

Viliam má 15 let zkušeností v oblasti budování vztahů, managementu a HR v Asii a Evropě. Žil a působil v Japonsku, kde pracoval jako recruitment konzultant v oblasti alternativních investic. Také pracoval v Indii, Číně a Indonésii, kde byl zodpovědný za rozvoj skupiny MBA Consult Group.

Mezi jeho klienty patřili společnosti jako Home Credit, ERSTE Group KKR anebo Carlyle Group.



Zuzana Olsen
Administration

Zuzana pracovala přes 15 let v advokátních kancelářích (mezinárodních i českých), kde působila na pozici právní asistentky, pracovala na nemovitostních transakcích.

Postupně přešla na pozice do oblastí HR a Office Managementu.



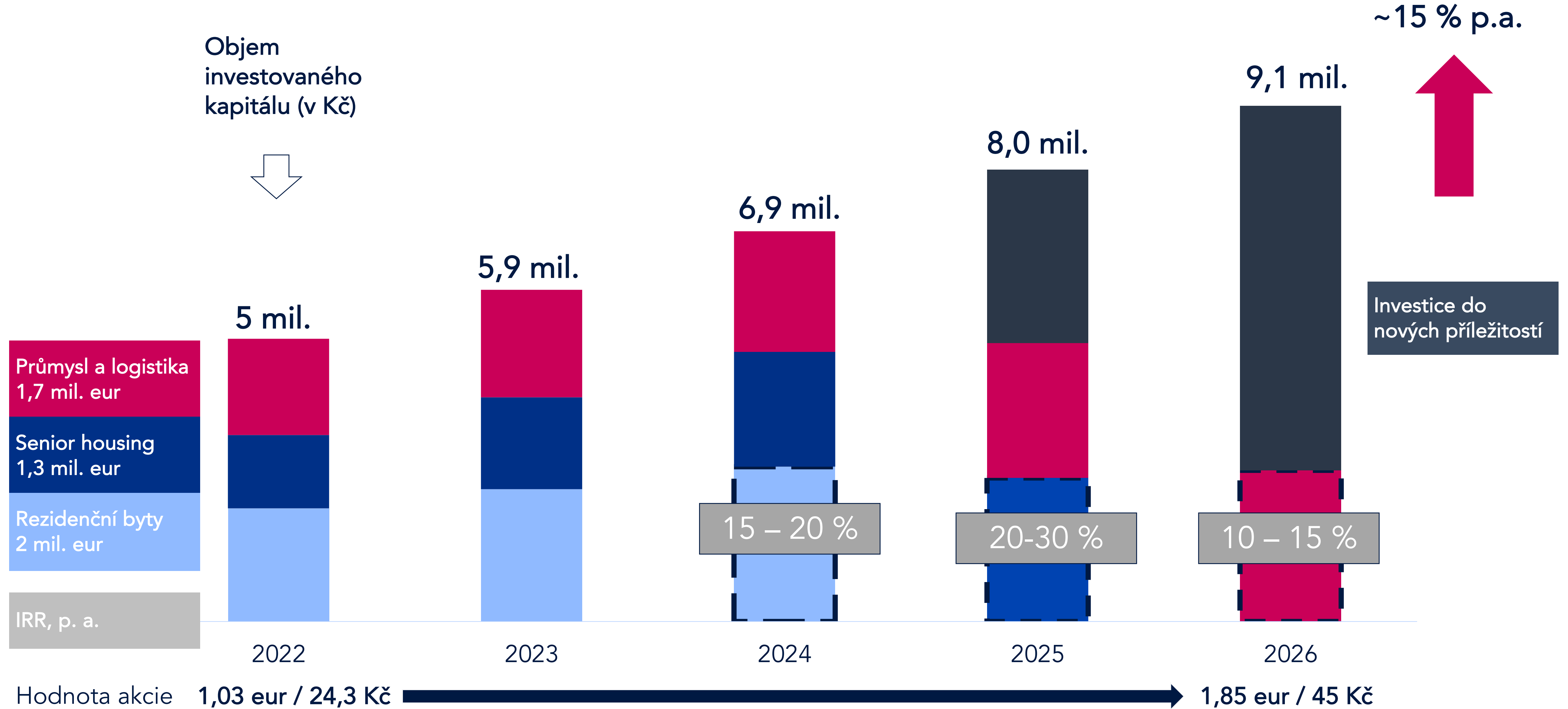
Jak to děláme

Trendy, data a ekosystém

Investiční proces založen na analýzách makro faktorů postavených na informacích ze správy širokého portfolia společností doplněné o detailní informace z lokálního trhu.



Příklad ekonomiky portfolia, výhled na 5 let



Transakce fondu CB Property Investors



Sektor:	Lehký průmysl a logistika
Lokalita:	Česká republika, Liberec
Projekt:	Výstavba 40 000 m ² GLA
Nájem:	15-letá smlouva s mezinárodní společností
Transakce:	Akvizice pronajatého rozestavěného areálu
Bankovní financování:	65-70 %
Investovaný kapitál CB PI:	4.3 mil. €
Návratnost investice:	20 % – 25 % p.a. za období 2 – 5 let
Výhled hodnoty investice:	50 - 60 mil. € - podíl fondu 45%



Sektor:	Senior home a zdravotnictví
Lokalita:	Česká republika, Ivančice u Brna
Projekt:	Objekt 6 000 m ² , povolení na 167 lůžek
Příjem:	Zařízení dlouhodobé lůžkové péče s domovem se zvláštním režimem
Transakce:	Akvizice objektu před dokončením
Bankovní financování:	65-70 %
Investovaný kapitál CB PI:	1.3 mil. €
Návratnost investice:	18 - 22 % p.a. za období 4 – 6 let
Výhled hodnoty investice:	10 -15 mil. € - podíl fondu 44%

Klíčové investiční podmínky podfondu

Zdanění*

Fyzické osoby vlastníci akcie po dobu 3 let mají nulovou daň z příjmu fyzických osob z kapitálových zisků.

Sazba daně z příjmu právnických osob je 5 % ve srovnání se standardní sazbou 19 %.

Prvotní investice

Minimální investice činí 1 mil. Kč a je určena zkušeným soukromým investorům a profesionálním institucionálním investorům.

Měna fondu

Euro; akcie lze koupit za Kč, které budou v den převodu předmětem převládajícího směnného kurzu / bankovního poplatku (je-li relevantní).

Frekvence oceňování

Akcie jsou oceňovány na čtvrtletní bázi.

Předčasný odkup

Odkup akcií je možný až po 4 letech držby.

Při prodeji mezi 4 a 5 rokem držby je účtován poplatek za předčasný odkup akcií ve výši 25 %.

Po 5 letech držby není účtován žádný poplatek.

Vstupní poplatek

Do 3 % investované částky.

Poplatek za administraci

130 000 Kč měsíčně a 1,2 % p. a. průměrné hodnoty kapitálu fondu za účetní období.

Výkonnostní odměna

Výnosnost od 0 % až do 7 % p. a. Crowdberry nezískává odměnu.

Výkonnostní odměna, 20% z výnosů nad 7% p. a.

* Tato informace platí pro daňové rezidenty ČR & SR k lednu 2021 a v budoucnu může dojít v tomto ohledu ke změně. Investoři by měli vyhledat odborné poradenství ohledně svého individuálního daňového statusu.

Jak investovat



CB Property Investors
Fund



Požádání o dodatečné
informace a projevnutí zájmu



Investiční dotazník a
potvrzení výše investice



Podpis smluv a
převedení finančních
prostředků



Obdržení akcií v CB
Property Investors Fund

www.cbpi.eu

*Přinášíme život českým
a slovenským nemovitostem.*

CBPI@crowdberry.eu

www.cbpi.eu