

**Přinášíme život
českým a slovenským
nemovitostem**

FOND KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ

Obsah



Crowdberry představení	3
Co nás odlišuje	4
Realizované investiční projekty	5
Fond kvalifikovaných investorů	7
Investiční strategie	8
Příklady Value-Add investic	10
Klíčové investiční podmínky	12
Kroky investičního procesu	14
Realizované investice do nemovitostí	15
Zkušenosti týmu	17
Správa a dohled	19
Kontakt	21

Crowdberry představení



Jsme průkopníci v investování do českých a slovenských společností a do nemovitostí

Společnost Crowdberry byla založena v roce 2015. V tomtéž roce jsme spustili naše digitální investiční tržiště s cílem propojit investory s inovativními malými a středními podniky, startupy a nemovitostmi hledajícími růstový kapitál. Máme pobočky v Praze a Bratislavě a zaměstnáváme kolem 30 odborníků.

Založili jsme CB Property Investors, Fond kvalifikovaných investorů, který se zaměřuje na nemovitosti a je regulovaným investičním nástrojem, který je pod dohledem České národní banky. Tento fond poskytuje svým investorům významné daňové výhody. Strategií fondu je primárně investovat v České republice a na Slovensku do realitních příležitostí „Value-Add“, které svým investorům přinášejí nadstandardní výnosy.

Již spravujeme fond sponzorovaný EU/SK s vlastním kapitálem 23,2 mil. eur s názvem CB Growth One a provozovaný prostřednictvím naší divize CB Investment Management. Tento fond se zaměřuje na nové slovenské MSP a startupy s globálním potenciálem.

Od našeho založení jsme získali více než 50 milionů eur základního kapitálu ve více než 40 transakcích, které byly nasazeny v celé řadě obchodních segmentů. Konečné hodnoty aktiv našich investic se odhadují na několiknásobek počátečního investovaného kapitálu.



Co nás odlišuje



Důvěra

Crowdberry je etablovaná, renomovaná a transparentní investiční platforma s více než 4 000 registrovanými investory.



Business Pulse

Naše každodenní interakce se širokou škálou podnikatelů, různými obchodními sektory a porozumění trendům ovlivňujícím malé a střední podniky a startupy znamenají, že jsme blízko „srdce“ podnikání.



Zdroje a exekuce

Investiční platforma Crowdberry úspěšně poskytla kapitálové investice ve výši více než 50 milionů eur ve více než 40 investičních příležitostech.



Odborníci na nemovitosti

Náš tým se skládá z realitních profesionálů s působivými výsledky, s více než 50 lety zkušeností a know-how v oblasti nemovitostí.



Vidíme příležitosti

Naše znalosti v oblasti nemovitostí, přístup k podnikání a rozsáhlá síť kontaktů znamenají, že dokážeme získat příležitosti, které často nejsou pro investory široce dostupné.

Realizované investiční projekty

Správa více než 50 000 000 eur investic do základního kapitálu ve více než 40 společnostech.

Investice do různých příležitostí, jako jsou nemovitosti, technologie, farmacie a e-commerce, nám poskytují vhled do obchodní dynamiky různých odvětví.



SME

Isadore Apparel

€ 1,200,000



SME

Malý Gazda

€ 550,000



STARTUPS

Sensoneo

€ 2,200,000



STARTUPS

AKULAR*

€ 1,050,000



STARTUPS

Ecocapsule

€ 2,750,000



STARTUPS

MultiplexDX

€ 1,120,000



REAL ESTATE

Last-Mile Logistics

€ 1,500,000



SME

Footshop

€ 4,000,000



SME

GymBeam

€ 6,000,000



CB Property Investors (CB PI) je regulovaný Fond
kvalifikovaných investorů pod dohledem ČNB.

Naším cílem je poskytovat investorům nadstandardní
výnosy prostřednictvím investic do nemovitostí
s přidanou hodnotou.

www.cbpi.cz

Investiční strategie



Zaměřujeme se na investiční strategii do nemovitostí s přidanou hodnotou, která zajišťuje investorům cílený výnos nad 10 % p. a., a to po dobu držení jejich investice (5 až 7 let).

Přidaná hodnota

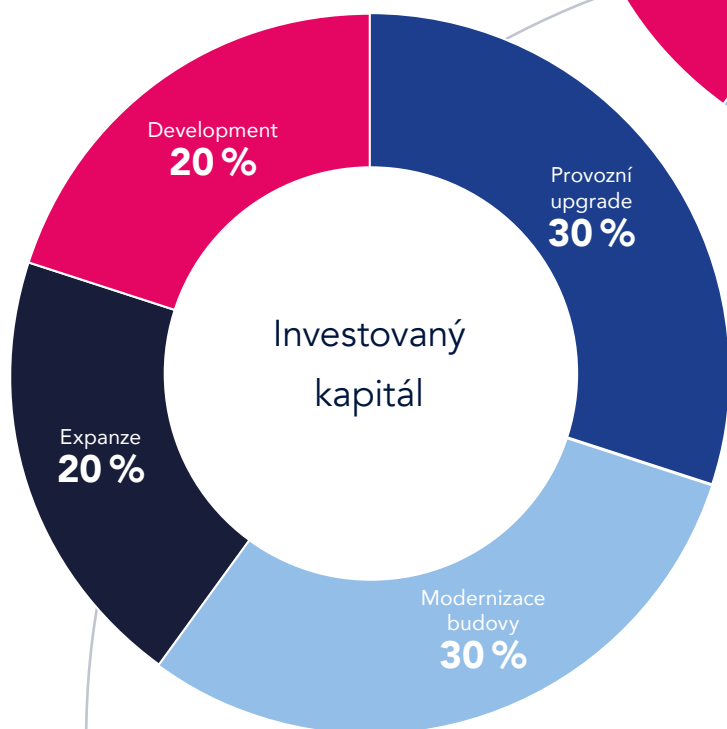
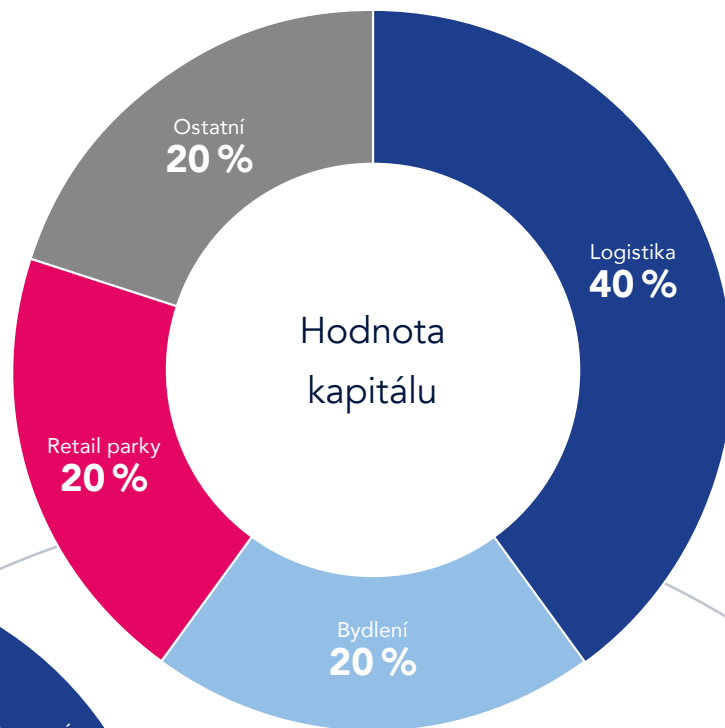
Akvizice nemovitosti se uskuteční pouze v případě, že je business plán ověřený a opírá se o data z trhu / trendy v daném segmentu. Zároveň musí příležitost splňovat jeden nebo více z těchto bodů:

- Schopnost zvýšit cash flow tvořené pronájmem volných ploch, prodloužením doby nájemní smlouvy stávajících nájemců prostřednictvím aktivního přístupu a/nebo, pokud je to možné, přidáním dalších zdrojů příjmu.
- Vztah se stávajícími nájemci je na vysoké úrovni a mají podporu pro své osobní potřeby.
- Předložení návrhu provozních zlepšení budov (např. snížení provozních nákladů).
- Modernizace budovy, např. modernizace interiérů, mechanických zařízení, informačních systémů budovy a také vnějších ploch.
- Pokud je to možné, zvětšení pronajímatelné plochy nebo změna jejího využití (celé budovy nebo jen části).

V určitých případech uzavření partnerství pro konkrétní projekty developmentu s důvěryhodným a zkušeným partnerem.

Struktura fondu

Očekávané složení
portfolia nemovitostí
v průběhu čtyř let



Příklady Value-Add investic



Prodej a Leaseback logistické haly

PRAHA

Příležitost odkoupit moderní logistický sklad o rozloze 10 000 m² a následně ho pronajímat zpět prodejci (logistickému operátorovi). Součástí transakce je také nezastavěný pozemek s vydaným stavebním povolením, na kterém je možné postavit další sklad o rozloze 4 000 m².

- **Lokalita:** V blízkosti dálnice D5, mezi Prahou a Plzní
- **Investovaný kapitál:** cca 2,4 mil. eur
- **Očekávaný výnos:** 17 % p.a. vlastního kapitálu po 5 letech
- **Přidaná hodnota:** Transakce v klíčové lokalitě, která nebyla uvedena na trh a která zahrnuje možnosti další expanze skladu

Příklady Value-Add investic



Rezidenční development

PRAHA

Projekt zahrnuje přestavbu a rozšíření stávající rezidenční budovy na 20 bytů. Tím čistá prodejní plocha vzroste z původních 1 600 m² na 1 800 m². Nový prostor pro život vznikl v dřívějším podkroví budovy a přeměnou skladových prostor na dvoře na rezidenční.

- **Lokalita:** V populární čtvrti
- **Investovaný kapitál:** cca 2,4 mil. eur
- **Očekávaný výnos:** 13–15 % p.a. vlastního kapitálu po 3 letech
- **Value-Add:** Transakce neuvedená na trh, která zahrnuje kompletní modernizaci, úpravu vnější fasády a změnu využití některých prostor

Klíčové investiční podmínky



Prvotní investice

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

Vstupní poplatek

V roce 2021 nebude investorům účtován žádný vstupní poplatek. Poté do 3 % investované částky.

Zdanění*

Fyzické osoby vlastníci akcie po dobu 3 let mají nulovou daň z příjmů fyzických osob z kapitálových zisků. Sazba daně z příjmů právnických osob je 5 % ve srovnání se standardní sazbou 19 %.

Měna fondu

Euro; akcie lze koupit za české koruny nebo eura.

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

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. Výnosnost nad 7 % p. a. Crowdberry získává 20% podíl na výnosech.

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.

Frekvence odměňování

Akcie jsou oceňovány na čtvrtletní bázi.

Úspěšná investice je o řízení rizik, ne o vyhýbání se mu

— Benjamin Graham —

Kroky investičního procesu



Projev zájmu (nezávazné)



Investiční dokumentace a formuláře



Příprava investiční dokumentace



Podpis investiční dokumentace



Obdržení akcií v CB Property Investors Fund

Realizované investice do nemovitostí



BRATISLAVA

Rezidenční development

- Development bytového domu s 29 bytovými jednotkami a 41 parkovacími místy v širším centru Bratislavy
- Investice po boku zkušeného developera
- Pozitivní stanovisko města Bratislava a městské části Ružinov
- Exit: 3 roky
- Výnos: více než 15 % p. a.



NITRA

TRNAVA

Last-mile logistika

- Nová moderní logistická budova a další ve fázi developmentu
- Nájemce: uzavřená 10letá nájemní smlouva se společností Slovak Parcel Service
- Celková pronajímatelná plocha: 2 600 m²
- Exit: 2 až 4 roky
- Výnos: více než 10 % p. a.

Realizované investice do nemovitostí



PIEŠŤANY

Retail Park

- Retail park nacházející se poblíž centra města a vedle supermarketu Lidl
- Nájemci: Pepco, Super Zoo a dm drogerie
- Celková pronajímatelná plocha: 1 455 m²
- Exit: 2 až 3 roky
- Výnos: více než 11 % p. a.



BRATISLAVA

Senior Home

- Development specializovaného zařízení pro seniory a pacienty s Alzheimerovou chorobou, s kapacitou 150 lůžek (1. fáze) a plánovanou expanzí 100 dalších lůžek (2. fáze)
- Výnos: Investice poskytuje stabilní dividendový výnos bez závislosti na finančních trzích a geopolitických událostech



Omar Sattar *Managing Director*

Omar má více než 26 let praxe v oblasti nemovitostí. Je autorizovaným odhadcem zaregistrovaným u Královského institutu autorizovaných odhadců (MRICS). Pracoval jako generální ředitel Colliers International a investiční ředitel ve společnosti Avestus Capital Partners. Omar v současné době působí jako nevýkonný člen představenstva CPI Property Group, jedné z největších realitních společností v Evropě. Zprostředkoval obchody v hodnotě přesahující 2 mld. €.



Peter Bečár *Partner*

Peter má více než 20 let zkušeností v oblasti nemovitostí a IT. Působil jako ředitel pro střední a východní Evropu ve společnosti P3 Logistics Parks, která je předním evropským developerem logistických a průmyslových nemovitostí. Podílel se na růstu jejího portfolia průmyslových nemovitostí na 1,8 mil. m² a zvýšení hodnoty majetku na 2,5 mld. USD.



Daniel Gašpar *Partner*

Daniel má na starosti řízení, strategii a business development Crowdberry. V oboru akvizičního poradenství a investičního bankovníctví má více než 15 let zkušeností. V minulosti pracoval v NIBC Bank v Německu, v oddělení korporátních financí ve firmě Kaufman Bros. LLP v New Yorku, ve společnosti Daimler AG ve Stuttgartu a ve společnosti BASF AG v Ludwigshafenu.



Martin Pleva

investiční manažer

Martin má 18 let praxe ve finančním sektoru. Působil jako vedoucí divize pronájmu nemovitostí UniCredit Bank na Slovensku. Ve skupině Erste Group byl ředitelem prodeje a měl na starosti financující aktivity společnosti Erste Group Immorent Slovensko. V roce 2013 si založil vlastní poradenskou firmu, která se věnuje financování nemovitostí a malých a středních podniků.



Samuel Frankl

investiční manažer

Samuel působil jako konzultant v rámci společnosti Innogy a spoluzakládal investiční platformu se zaměřením na dluhové financování nemovitostí. Ve společnosti EY pracoval v týmu, který měl na starosti oceňování firem a přípravu finančních modelů. Samuel získal titul magistra v oboru finanční ekonomie na Erasmus University Rotterdam.



Jan Rovný

investiční manažer

Jan pracoval ve společnosti Urban Developers and Investors, 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.



Jan Kvarda

investiční manažer

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 diligence. Pracoval mimo jiné na akvizicích AXA skupiny, Equa bank, METRO AG či spojení Airbank a MONETA Money Bank.

Správa a dohled



Klíčová rozhodnutí podléhají schválení investičního výboru a regulaci České národní banky

Investiční rada



Omar Sattar
CB Property Investors



Peter Bečár
Crowdberry



Karolína Klapalová
Winstor

ČNB

Regulační orgán

CB SICAV

Fond

Crowdberry

Zakladatel fondu

CB Property Investors

Podfond

ČSOB

Depozitářská banka

Winstor

Administrátor fondu

BDO

Auditor fondu

Ochrana investičních nástrojů podfondu, úschova majetku v úschově a vedení záznamů o tomto majetku.

Správa majetku fondu, včetně investování na účet podfondu a řízení rizik souvisejících s investováním.

Ověření účetní závěrky fondu podle § 187 ZISIF; a výrok k souladu výroční zprávy fondu s jeho účetní závěrkou podle § 292 ZISIF.

Kontakt



Omar Sattar

omar.sattar@crowdberry.eu

+420 602 363 705



Peter Bečár

peter.becar@crowdberry.eu

+420 723 400 123



CB Property Investors

Harrachovský palác, Jindřišská 939/20,

110 00 Praha

cbpi@crowdberry.eu

PROHLÁŠENÍ: Tento dokument byl vytvořen pouze pro informační účely CB Property Investors fondu a je určen výhradně osobám, které splňují definici kvalifikovaného investora v souladu s investicí do podfondu soukromými osobami a institucemi podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. V souladu s oddílem 272 ZISIF. Návratnost investice není zaručena a další informace jsou uvedeny ve statutu fondu. Tento zákon je k dispozici v kanceláři registrovaného správce fondu.

www.cbpi.cz



CB Property Investors

Harrachovský palác, Jindřišská 939/20,
110 00 Praha

WWW.CBPI.CZ