

# 稳健的欧洲房地产投资机会 ——资本的安放之道

欧洲  
知  
解

# 您在欧洲零售园区的投资伙伴

我们是一家专注于日常需求型零售园区（也称为开放式购物中心）的欧洲房地产投资公司。我们在政治与经济稳定的中欧和西欧地区寻找投资机会，目标是为投资者、合作伙伴和社区创造长期价值。我们投资于长期租赁的物业，这些物业由信用良好的租户承租。

即使在不利的经济环境下，以食品和生活必需品为核心的物业，仍能提供可持续的收入和稳健性。得益于双层基金架构（母-子基金模式），东南亚投资者也能从成熟的欧洲投资模式中获益，同时符合本地的投资环境。

## 成熟稳健的基金架构



### 子基金



ZDR Investments SG VCC 是一家注册于新加坡的子基金 (Feeder Fund)，并获得新加坡金融管理局 (MAS) 的授权。该基金成立于 2023 年 9 月，并同步启动了首次认购。其资产专注于欧洲食品零售地产投资母基金 (Master Fund)。基金的目标年回报率为 7% 至 9%。

ZDR Investments SG VCC 具有清晰的所有权结构，并由经验丰富的欧亚资产管理公司的团队管理。其他知名公司也共同参与基金管理并监督基金架构。基金管理人为全球知名公司 JTC，托管银行为新加坡历史最悠久的银行——华侨银行 (OCBC)。

### 母基金



ZDR Investments SICAV 由捷克国家银行授权，作为另类投资基金运营。‘SICAV’ 这一术语起源于卢森堡，指的是严格监管的开放式集合投资计划，运作方式类似于共同基金。SICAV 正在 UCITS 指令的框架下，在欧盟范围内进行跨境推广。

## 母基金概览

物业数量	资产价值	物业净收入	贷款价值比	投资组合收益率	投资者数量
42	EUR 448 m	EUR 29.9 m	49.4%	6.7%	3,326
租赁合同数量	可租赁面积	出租率	租户调整比例	加权平均租约期限 (WALE)	租户续租率
385	241 531 平方米	99.5%	1.6% YoY	5.9 years	99.7%

# 投资选项

我们的 ZDR Investments SG VCC 已成立满一年，其卓越的回报表现证明了，我们欧洲零售房地产投资模式的基础非常稳固。此前，我们仅提供了增长类 (Growth Class) 股份。然而根据来自新加坡合作伙伴的反馈，我们决定引入分红类 (Dividend Class) 股份。

鉴于我们在欧洲分红类股份 (EU Dividend Class) 超过七年的成功经验，我们预计新加坡分红类股份将实现 7.5% 的年化回报。

## 增长类股份

投资增长类股份的投资者可以从资本增值和复利效应中受益。回报通过 3 年锁定期后赎回投资股份实现，投资者可以选择全部或部分赎回。

长期资本增值  
最大化复利效果  
适合优先考虑财富积累的投资者

过去 12 个月年化回报 (截至 2024 年 12 月 31 日)

# 8.3% 每年

## 分红类股份

新推出

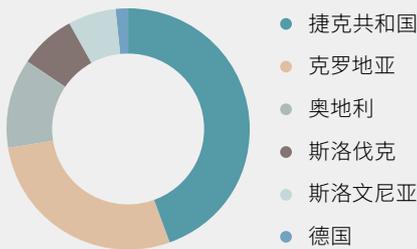
这一新投资类别为投资者提供了每年领取分红的机会。分红类股份于 2025 年 1 月推出，首次认购期持续至 3 月。早期投资者可享受 0% 认购费的优惠。

每年稳定派息  
可预测的收益，同时兼顾资本增长潜力  
适合注重稳定现金流的投资者

预计 12 个月回报率

# 7.5%

## 我们的运营区域



## 稳健的租户组合



## 什么是零售园区?

截至 2024 年，捷克共和国新增了超过 80,000 平方米的零售园区开发项目，创下近 15 年来的最高纪录。预计在未来几个月，这一数字还将被超过，目前在建的零售园区面积已超过 70,000 平方米。零售园区目前占捷克所有零售中心的 33%，并且这一商业模式在整个欧洲市场也日益受到青睐。

根据 CBRE 对欧洲 60 家大型零售商的调查，零售园区被认为是未来门店选址的首选，45% 的受访企业表示他们更倾向于选择此类物业。主要原因包括高人流、免费停车以及相似品牌的聚集效应，这些因素被认为对商铺的经营业绩至关重要。

- 便捷的汽车通行
- 宽敞的室外停车场
- 食品零售和日常必需品
- 一站式舒适购物体验
- 屋顶适用于光伏发电设备
- 单层建筑，无楼层或公共区域



# 投资组合示例



SLOVENJ GRADEC SI



布拉格, CZ



VRCHLABÍ CZ

在 2024 年，我们向母基金的投资组合新增了五处物业。其中，两项收购位于捷克共和国，一处是布拉格的零售园区，另一处是位于弗尔赫拉比 (Vrchlabí) 的 JYSK 商店。尽管后者规模较小，但它具有重要意义。这家 JYSK 门店体现了资产的稳定性，在我们的 JYSK 物业组合中，平均租赁期限达到 8.2 年。这次收购标志着该丹麦知名品牌 JYSK 在我们投资组合中的第 14 家门店。

我们的最大一笔收购是位于斯洛文尼亚北部、接近奥地利边境的三座零售园区。这项扩张使我们进入了欧盟的第六个市场，进一步增强了地理多元化。斯洛文尼亚是一个政治和经济稳定的国家，拥有欧盟新兴市场中最高的人均 GDP。这一投资巩固了我们在中欧和西欧市场的影响力，并确保了长期可持续的投资回报。



## 2024年可租赁面积增长

+8.6%



克罗地亚, RIJEKA

### Galerija Bakar Rijeka

加权平均租约期限 WALE: 8.3 年  
Occupancy rate: 100%



克罗地亚, PULA

### Pula Retail Park

加权平均租约期限 WALE: 3.6 年  
出租率: 100%



奥地利, VOITSBERG

### VORUM Voitsberg I-III

加权平均租约期限 WALE: 5.0 年  
出租率: 95%



德国, SCHWÖRSTADT

### Schwörstadt Retail Park

加权平均租约期限 WALE: 4.0 年  
出租率: 100%



捷克共和国, HRADEC KRÁLOVÉ

### Hradec Králové Retail Park

加权平均租约期限 WALE: 6.3 年  
出租率: 100%



斯洛伐克, KOMÁRNO

### Komárno Retail Park

加权平均租约期限 WALE: 4.3 年  
出租率: 100%



# ESG

# 策略

## 投资更美好的未来

可持续发展是 ZDR Investments 业务战略的核心。我们严格评估决策所带来的环境、社会和经济影响，并将负责任的实践融入投资方法中。我们的目标是运营可持续建筑，以创造不仅对环境有利，同时对人们也带来积极影响的效果。

通过优化能源和水资源消耗，我们降低运营成本，并提高物业对投资者和租户的吸引力。

### 2024 年光伏发电

## 10,342 平方米

Roof area covered with PV panels

## 500 户家庭

Equivalent amount of energy saved

## 1.86 兆瓦峰值

Installed power capacity

## 1,771 兆瓦时/年

Electric energy production

### 支柱 1: 可持续建筑

绿色或可持续建筑是指其设计和构造能够维持或提升所在环境的生活质量的建筑。要实现这一目标，必须提高能源、水资源及其他资源的使用效率，以减少污染。我们对可持续发展的承诺最直观的体现之一是光伏 (PV) 太阳能板的安装。我们的零售园区屋顶面积广阔，非常适合用于这一目的。

我们已成功完成德国和奥地利投资组合的太阳能改造，并于 2024 年在捷克启动了第一个光伏试点项目。在这一年里，我们在捷克和斯洛伐克完成了多个光伏发电项目，并计划在 2025 年继续推进。此外，我们已启动 BREEAM 在用建筑认证 (BREEAM In-Use Certification) 流程，覆盖捷克共和国的前 10 处物业。

### 支柱 2: 我们关心人们

我们不仅投资房地产，还关注与租户及零售园区周边社区的关系。我们正在逐步采用绿色租赁协议，以确保数据的相互交换，并优化能源使用。

我们的协议还涵盖绿色能源消耗和环保清洁产品的使用等可持续措施。为了响应社区需求，我们正在安装电动汽车充电站，进一步促进该地区电动出行的发展。

### 支柱 3: 可持续价值投资组合

我们希望管理一个具有可持续价值的投资组合，以实现气候和社会目标。通过 Deepki 的先进数据收集和分析技术，我们已建立起实现净零排放目标的坚实基础。

这一方法确保了我们的报告不仅透明可审计，同时也获得国际认可。利用该工具，我们成功整合了 70 多个物业的数据，最终形成了一份全面且简明的可持续发展报告。



名称	ZDR Investments SG VCC, ZDR SG Sub-Fund
法律形式	可变资本公司
证券类型	参与型股份
股份类别货币	EUR
国际证券识别码 (ISIN)	SGXZ85742872
估值频率	每月确定股份价值
最低认购金额	EUR 100,000
目标净回报率	7%-9% 每年 - 增长类 7%-8% 每年 - 分红类
投资类别	增长类和分红类
基金管理公司	欧亚资产管理公司
基金管理人	JTC Fund and Corporate Services (Singapore) Pte.
保管人	华侨银行
审计师	Everest Assurance PAC
法律顾问	Bayfront Law LLC
税务顾问	Aurtus Consulting LLP
锁定期	自相关分红股份发行之日起三年内, 不得赎回分红股份
管理费	每年0.75%



ZDR Investments SG VCC 是亚太房地产资产协会 (APREA) 的会员

1 Paya Lebar Link, #04-01  
Paya Lebar Quarter  
Singapore 408533

电话: +65 9248 7726  
电邮: contact@zdrinvestments.sg



[zdrinvestments.sg](https://zdrinvestments.sg)