

DLUHOPIS NATLAND

2023/6,0

NATLAND GROUP, SE / INVESTIČNÍ SKUPINA



Upozornění

Předmětné sdělení nepředstavuje osobní investiční poradenství ani investiční doporučení, která by zohledňovala individuální situaci investora, zejména ve smyslu jeho odborných znalostí a zkušeností v oblasti investic, či dokonce jeho finanční situaci, investiční cíle nebo vztah k riziku. Předmětné sdělení slouží pouze pro informační účely a není návrhem na uzavření smlouvy.

Investor nese kreditní riziko Emitenta investičního nástroje. Investičním nástrojem se rozumí Dluhopisy emitované prostřednictvím veřejné nabídky bez prospektu. V souvislosti s veřejným nabízením Dluhopisů Emitent nevypracoval ani nenechal schválit prospekt cenného papíru, jelikož nabízení Dluhopisů používá výjimky z povinnosti publikovat prospekt podle § 35 odst. 2 písm. c) zákona o podnikání na kapitálovém trhu. Dříve než se rozhodnete investovat, doporučujeme seznámit se s příslušnými emisními podmínkami dluhopisu. Dále se seznámte s legislativními podmínkami investice, devizovými omezeními a daňovými důsledky investice.

Jakákoliv informace o očekávaném finančním vývoji obsažená v tomto dokumentu je založena na subjektivních odhadech, předpokladech a na skutečnostech, které ještě nenastaly. Takové odhady a předpoklady jsou založeny na názorech a analýzách, které mohou nebo nemusí být správné, proto Emitent nečiní žádné ujištění ani nepřebírá žádnou odpovědnost za to, že odhadovaných a předpokládaných výsledků bude skutečně dosaženo. Tento dokument může obsahovat informace, které jsou důvěrné, a které

tvoří obchodní tajemství Emitenta. Tento dokument je určen výhradně osobám, kterým jej Emitent předal. Žádná část tohoto dokumentu nesmí být bez předchozího písemného souhlasu Emitenta předána nebo zpřístupněna jakékoliv třetí osobě. Příjemce se převzetím tohoto dokumentu zavazuje, že žádnou část tohoto dokumentu nebude reprodukovat, publikovat, nebo ji předávat třetím osobám, a že se všemi informacemi obsaženými v tomto dokumentu bude nakládat jako s důvěrnými a tvořícími obchodní tajemství Emitenta.

Veškeré informace použité při tvorbě nebo obsažené v textu tohoto dokumentu pocházejí nebo jsou založeny na zdrojích, které Emitent považuje za důvěryhodné a věnoval obsahu veškerou péči.

Osoby, do jejichž držení se předmětné sdělení dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli dalších materiálů vztahujícím se k Dluhopisům.

Stručné shrnutí o emitentovi a emisi

EMITENT, NATLAND GROUP, SE (NGSE)

- **Mateřská společnost tvořící páteř skupiny**, která zastřešuje investice do oblastí:
 - Residential Development;
 - Private Equity.
- Její kompetencí na trhu je i řešení problematických aktiv (tzv. distressed assets).
- **Česká vlastnická struktura.**
- Sestavuje auditovanou konsolidovanou účetní závěrku/VZ dle IFRS.
- Drží majetkové účasti, které podléhají regulaci a doзору ČNB.
- Divize Real Estate zaměřena na residenční development, jejíž vizítkou je řada ocenění, která jejich projekty v hodnocení odborné i laické veřejnosti získávají.
- **Současné zadlužení skupiny je vnímáno za zdravé na úrovni 40 %.**
S referencí rizikového profilu aktiv lze navýšit zadlužení o 20 %.
- K 31. 12. 2017 měla celková aktiva účetní hodnotu 2,2 mld. Kč a výnosy činily přes 199 mil. Kč.*

EMISE DLUHOPISŮ

NATLAND Group, SE (NGSE) vydává dluhopisy v emisi o celkovém objemu 100 mil. Kč, se splatností 5 let a úrokovou sazbou 6 % p.a.

Cílem emise dluhopisů je financování akvizic a přípravné fáze residenčních developerských projektů, které předchází samotné výstavbě. Řízení těchto aktivit zajišťuje dceřiná developerská společnost NG Real Estate, a.s., která má za sebou 15 let zkušeností s přípravou a řízením velkých stavebních projektů a úspěšnou realizaci stovek bytů.

* Dle IFRS aktiva oceněna na úrovni Fair Value a výnosy stanoveny dle konsolidované účetní závěrky (aplikace IFRS 10).

Skupina NATLAND Group, SE je investiční skupina působící na českém a slovenském trhu od roku 2001

16

let na
českém trhu

50

přes 50 realizovaných
projektů

400

zaměstnanců
ve skupině

3,9 mld. Kč

celková aktiva pod
správou*

AKCIONÁŘSKÁ STRUKTURA



Tomáš Raška
Majoritní akcionář
Managing partner

91,5 %



Karel Týc
Minoritní akcionář
Managing partner

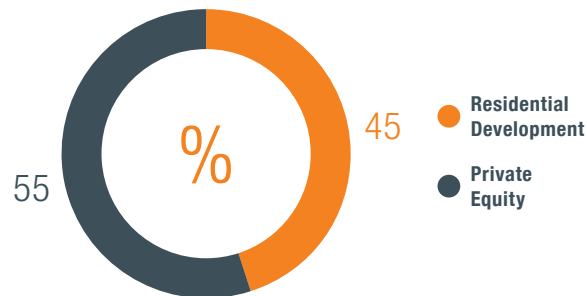
7,5 %



David Manych
Minoritní akcionář
Partner

1,0 %

REÁLNÉ HODNOTY DLE INVESTIČNÍCH OBLASTÍ 2017



Skupina NATLAND Group, SE

NATLAND Group, SE je stabilní investiční skupina, která na českém a slovenském trhu úspěšně působí již od roku 2001. Je private equity investorem, který investuje do středně velkých společností. Patří mezi deset největších rezidenčních developerů v Praze a je zároveň expertem na řešení problematických aktiv (tzv. distressed assets).

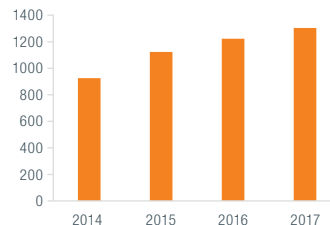
NATLAND Group je společnost s českou vlastnickou strukturou, která vede účetnictví dle Českého účetního standardu (CAS), sestavuje konsolidovanou účetní závěrku dle IFRS, je auditovaná společností TPA Audit s.r.o. a valua-ce významných majetkových účastí provádí společnost Grant Thornton Valuations, a.s. Bližší informace o skupině naleznete ve výroční zprávě.¹

Investiční skupina NATLAND Group dodržuje přísná pravidla kladená českou a evropskou legislativou pro podnikání na investičních a finančních trzích. Současně některé majetkové účasti skupiny spadají do oblasti, které podléhají regulaci a doзору České národní banky (ČNB) a je posuzována jejich důvěryhodnost a některé jsou držiteli bezpečnostních prověrek vydávaných Národním bezpečnostním úřadem. Investiční akcie společnosti První residenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (PRIF)² jsou přijaty na Burze cenných papírů Praha (BCPP).

Prostřednictvím této emise dluhopisů, jejíž emitentem je společnost NATLAND Group, SE, nabízíme investorům pravidelně vyplácený výnos a zároveň se tak i nepřímo podílet na přípravě, akvizici a rozvoji nemovitostních residenčních developerských projektů spravovaných Emitentem.

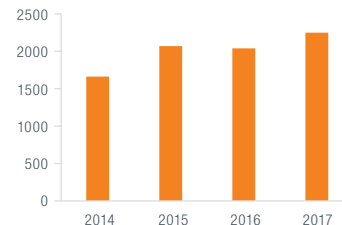
VLASTNÍ KAPITÁL SKUPINY²

v mil. Kč

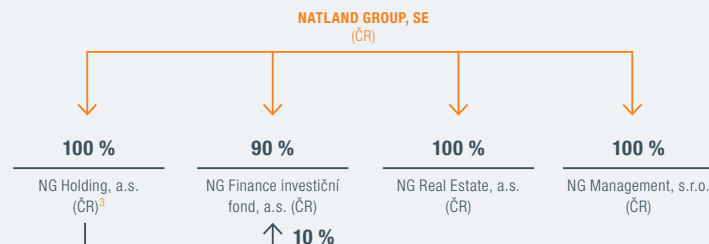


HODNOTA AKTIV SKUPINY²

v mil. Kč



ORGANIGRAM SKUPINY NATLAND GROUP, SE



1/ www.natlandgroup.cz (v sekci O nás v záložce Ke stažení).

2/ Dle konsolidované účetní závěrky (aplikace IFRS 10).

3/ Skupina plánuje up-stream fúzi společností NG Holding, a.s. do mateřské společnosti NATLAND Group, SE

Investiční oblasti a majetkové účasti skupiny NGSE

Residential Development

V oblasti residenčního developmentu je nositelem know-how společnost NG Real Estate, a.s., která za 10 let své existence spolu se svými partnery zrealizovala projekty v objemu větším než 3 miliardy korun. Má cit pro lokality se skvělými možnostmi rozvoje, na kterém se může sama aktivně podílet a ovlivňovat jej. Vizitkou jejich práce je řada ocenění, která její projekty v hodnocení odborné i laické veřejnosti získávají.

Oblast jejíž aktivity budou financovány emisí dluhopisů

Private Equity

Investice v rámci Private Equity oblasti směřují do majetkových účastí ve středně velkých podnicích a problémových aktiv (tzv. distressed assets) s cílem jejich stabilizace a zvyšování jejich tržní hodnoty. Vstupují rovněž do zajímavých projektů v rané fázi vývoje. V současné době je v korporátní divizi 12 aktivních projektů, z nichž významnou část tvoří technologické společnosti.* Průměrná doba investice je 3 až 6 let.

Součástí je majetková účast v poskytovateli nebankovních spotřebitelských úvěrů EC Financial Services, a.s., s licencií ČNB a podléhající jejímu doзору a minoritní majetková účast ve spořitelním družstvu podléhající regulaci spořitelních a úvěrních družstev. Mimo majetkové účasti je poskytováno skrze investiční fond NG Finance (NGF) mezaninové financování, nebankovní půjčky nebo financování zajímavých příležitostí. NGF podléhá doзору ČNB.



COLPIRIO



MINDFORGE



KLIKA BP



* Technologické společnosti v korporátní divizi získávají řadu ocenění – jako příklad lze uvést společnost Gauss Algorithmic, která zvítězila v soutěži Innovation to Company ve Vidni pořádanou Vídeňskou hospodářskou komorou v oblasti data mining.

NG Real Estate, a.s.

Účel emise a použití prostředků emise

3x

vítěz Realitní
projekt roku

900

Prodaných
bytů

TOP 10

největších rezidenčních
developerů

2,5 mld.^{Kč}

velikost investic

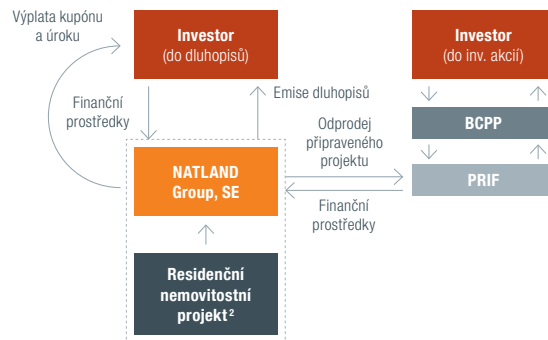
ÚČEL EMISE, POUŽITÍ PROSTŘEDKŮ EMISE DLUHOPISŮ

Prostředky získané touto emisí budou použité výhradně na ekonomické aktivity v Real Estate divizi Emitenta a to zejména na financování akvizic a přípravy rezidenčních developerských projektů předcházejících prodeji do společnosti PRIF¹.

Financování takových aktivit Emitenta může mít formu nákupu podílu v projektové společnosti vlastníci investiční nemovitost, případně poskytnutí půjčky do takto získané společnosti ovládané Emitentem. Prostředky budou dále poskytnuty na financování aktivit, kterými mohou být např. zajišťování projektové dokumentace a stavebního povolení, zajištění předfinancování a získání územního plánu.

Emitent nepoužije prostředky získané touto emisí na splacení svých závazků vůči akcionářům, spřízněným osobám a výplatu dividend. Použité prostředky přispějí k zhodnocení a růstu tržní hodnoty skupiny.

SCHEMA PROCESU EMISE DLUHOPISŮ



1/ První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s., jehož investiční akcie jsou přijaty na Burze cenných papírů Praha.

2/ Residenční projekty jsou řízeny společností NG Real Estate, a.s., která je součástí skupiny.

Zrealizované projekty

NG Real Estate, a.s.

2008

Bytový dům Kopretina

Residenční nemovitost o ploše 2 634 m², výše investice 81 mil. Kč, kumulovaná návratnost investice 106 mil. Kč.

2012–2015

Čakovický park I

Residenční nemovitost o ploše 26 156 m², výše investice 564 mil. Kč, kumulovaná návratnost investice 755 mil. Kč.

2008

Bytový dům Čtyřlístek

Residenční nemovitost o ploše 2 666 m², výše investice 107 mil. Kč, kumulovaná návratnost investice 124 mil. Kč.

2016–2018

Čakovický park II

Residenční nemovitost o ploše 31 187 m², výše investice 624 mil. Kč, kumulovaná návratnost investice 902 mil. Kč.

Zrealizované projekty

NG Real Estate, a.s.

Čakovický park I a II



Bytový dům Kopretina



Bytový dům Čtyřlístek

Připravované projekty

Čakovický park III

Residenční nemovitost o ploše 12 100 m², očekávaná výše investice 490 mil. Kč,
očekávaná kumulovaná návratnost investice 670 mil. Kč.



Připravované projekty

Lipenecký park

Residenční nemovitost o ploše 7 595 m², očekávaná výše investice 390 mil. Kč, očekávaná kumulovaná návratnost investice 440 mil. Kč.



Na Viktorce

Residenční nemovitost o ploše 496 m², očekávaná výše investice 32 mil. Kč, očekávaná kumulovaná návratnost investice 40 mil. Kč.



Připravované projekty

Sedmíkráska

Residenční nemovitost o ploše 1 917 m².



Clubhouse

Ubytovací zařízení a klubové prostory o ploše 4 100 m².



Výhledové akvizice v Praze

Hmotové studie dvou připravovaných projektů v Praze.
Rozsah jednotlivých projektů je cca 100 000 m².



Informace o emitentovi

Předběžné emisní podmínky

Emitentem dluhopisu emitovaného prostřednictvím veřejné nabídky bez prospektu je společnost NATLAND GROUP, SE (dále jen „Emitent“). Emitent emituje dluhopisy se splatností 5 let a úrokem 6,0 % p.a. v celkovém objemu 100 mil. Kč.

Název dluhopisu:	DLUHOPIS NATLAND 2023/6,0
Emitent:	NATLAND GROUP, SE
Měna emise:	Kč
Jmenovitá hodnota dluhopisu:	250 000 Kč
Datum emise:	30. 6. 2018
Datum splatnosti:	30. 6. 2023
Emisní kurs k datu emise:	Emisní kurs všech dluhopisů činí 100 % jejich jmenovité hodnoty
Celkový objem emise:	400 kusů
Minimální výše investice:	2 750 000 Kč (resp. minimálně ekvivalent 100 000 EUR dle platného kurzu)
Úrok:	Pevná úroková sazba 6.0 % p.a.
Výplata úrokových výnosů:	K 30. 6. příslušného roku
Veřejná nabídka:	ANO
Podoba a forma dluhopisu:	Dluhopisy v listinné podobě a mají formu cenného papíru na řád
Předkupní právo Emitenta:	ANO
Právo Emitenta na předčasné splacení:	ANO, za podmínky oznámení této skutečnosti vlastníkům dluhopisů alespoň 30 dní před takovým dnem předčasné splatnosti
Poplatek za správu:	Emitent má právo rozhodnout o poplatku ve výši 0,0–2,0 %



Kontakt

NATLAND Group, SE

ROHAN BUSINESS CENTRE

Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 – Karlín, Česká republika

+420 267 997 748 / dluhopisy@natlandgroup.com

IČO: 02936992

www.natlandgroup.cz

