

**WOOD**  
&  
C O M P A N Y

INVESTMENT BANKING

CAPITAL MARKETS

ASSET MANAGEMENT

# Dluhopisy

## City Home VAR/27

Investorská prezentace

# CityHome

K nabízeným dluhopisům byl vydán základní prospekt dluhopisového programu, který byl schválen Českou národní bankou a uveřejněn na internetových stránkách Emitenta [www.city-home.cz](http://www.city-home.cz) v sekci Pro investory, přičemž schválení tohoto základního prospektu Českou národní bankou by se nemělo chápat jako potvrzení dluhopisů ze strany České národní banky. Odkaz na webovou stránku je uveden na poslední straně investorské prezentace.

Doporučujeme všem potenciálním investorům, aby si základní prospekt celý přečetli, než učiní své případné investiční rozhodnutí, aby tak plně pochopili potenciální rizika a výnosy spojené s rozhodnutím investovat do nabízených dluhopisů, a zároveň aby se seznámili s právním upozorněním na poslední straně této prezentace.

Červen 2023



**6M PRIBOR  
+ 4,00 % p.a.**

Úrokový výnos



**4 roky**

Splatnost



**39 %**

Hodnota LTV k 31. 12. 2022



### POPIS A ÚČEL EMISE

Společnost City Home Finance III, s.r.o. („**Emitent**“) ze skupiny City Home, s.r.o. se rozhodla realizovat emisi dluhopisů City Home VAR/27 („**Dluhopisy**“) o objemu 400 milionů Kč s **čtyřletou splatností**. Ručení poskytne City Home Invest III, a.s. („**CHI III**“ nebo „**Ručitel**“), která je jediným vlastníkem Eminentu a zároveň všech ostatních dceřiných společností, které vlastní všechna podkladová aktiva, respektive nemovitosti, v perimetru Dluhopisů („**Skupina CHI III**“ nebo „**Skupina**“).

Dluhopisy nabízejí **atraktivní roční výnos** ve formě pohyblivé úrokové sazby ve výši **6M PRIBOR + 4,00 %** (což by k datu 19.6.2023 odpovídalo ročnímu výnosu 11,16 %). Tento výnos bude investorům vyplácen pololetně a jeho minimální hodnota po celé období dluhopisové emise (respektive v žádném úrokovém období) neklesne pod 7,00 % p.a. Prostředky získané z Dluhopisů budou použity na **refinancování stávajících dluhopisů** City Home 5,00/23 a **na podporu růstu osvědčených a úspěšných aktivit Skupiny CHI III** (nákup ideálních podílů).



### DIVERZIFIKACE IDEÁLNÍCH PODÍLŮ

**Skupina CHI III vlastní významné a dobře diverzifikované portfolio ideálních spoluvlastnických podílů v činžovních domech v Praze, které čítá ke dni 31.12.2022 podíly** (scelené a nescelené kumulativně) **ve 45 stávajících nemovitostech**. Využití prostředků v podobě podpory růstu aktivit Skupiny spočívá ve financování nákupu **většího počtu ideálních podílů** v činžovních domech v Praze, díky čemuž bude dále narůstat **přirozená diverzifikace**.



### OVĚŘENÝ BUSINESS MODEL

**Funkčnost a úspěšnost business modelu Skupiny** dokládá například **zpeněžení 16-ti projektů** mezi **roky 2018 - 2022**. Zatímco má Skupina několik možností, jak realizovat (zpeněžit) projekt, preferovanou variantou je **scelení vlastnictví nemovitosti a následný prodej 100% podílu v činžovním domě** nebo **projektové společnosti vlastníci činžovní dům, či prodej jednotlivých bytových a nebytových jednotek**.

**Skupině CHI III se daří nakupovat** jednotlivé ideální podíly **za cenu, která zohledňuje časovou a finanční náročnost projektu** a zároveň zaručuje výnos při úspěšném dokončení projektu.

K 31.12.2022 je přibližně **jedna třetina celkové hodnoty portfolia již v nemovitostech scelených nebo rozdělených na jednotky**, což vytváří prostor pro úspěšné zpeněžení v následujícím období.



### ZAJIŠTĚNÍ A BEZPEČNOSTNÍ REZERVA

**Dluhopisy jsou zajištěny** ručením v podobě **ručitelského prohlášení učiněné Ručitelem**, který je jediným společníkem Emitenta a přímým/nepřímým vlastníkem všech nemovitostí ve Skupině. Dodatečným zajištěním je zástavní právo ke 100 % akcií vydaných Ručitelem a k 100% podílu v Emitentovi.

Odhadovaná tržní hodnota celkového portfolia Skupiny CHI III k 31.12.2022 dle externího znaleckého ocenění činí **1 533 milionů Kč**, přičemž relativně nízká čistá konsolidovaná zadluženost Skupiny ke stejnému datu implikuje hodnotu ukazatele **LTV na úrovni cca 39 %**.



### PROVĚŘENÝ EMITENT

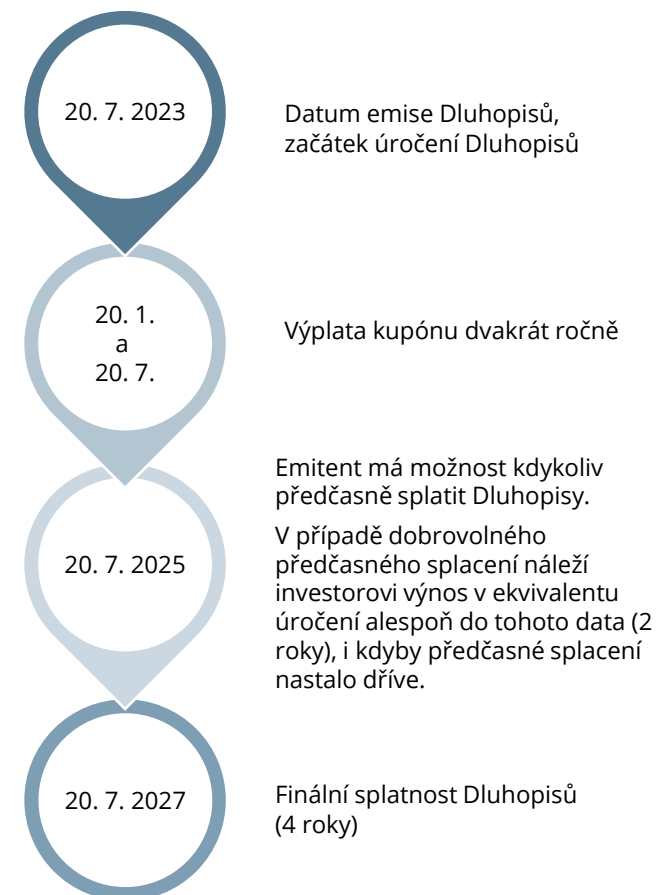
**Ručitel a Emitent jsou součástí holdingové skupiny SATPO Group („SATPO Group“)**, která je úspěšnou investiční společností na realitním trhu s téměř 30letou historií, která od svého založení zvládla **úspěšně dokončit 21 developerských projektů**. Je tvořena **zkušenými profesionály** se zkušenostmi nejen z oblasti nemovitostí.

WOOD & Company („**WOOD & Co.**“) se SATPO Group **dlouhodobě spolupracuje** a společně již realizovaly **osm úspěšných emisí v celkové výši přibližně 1,6 mld. Kč**.

**ZÁKLADNÍ PARAMETRY DLUHOPISU**

<b>Název dluhopisů</b>	City Home VAR/27
<b>Emitent</b>	City Home Finance III, s.r.o.
<b>ISIN</b>	CZ0003552143
<b>Manažer emise</b>	WOOD & Company Financial Services, a.s.
<b>Objem emise</b>	<b>400 000 000 Kč</b> , s možností navýšení až na 600 000 000 Kč
<b>Jmenovitá hodnota dluhopisu</b>	1 Kč
<b>Úrok</b>	<b>6M PRIBOR<sup>(1)</sup> + 4,00 % p.a.</b> (minimálně však 7,00 % p.a.)
<b>Výplata úrokového výnosu</b>	<b>Pololetně</b> (20. července a 20. ledna); první výplata splatná 20. ledna 2024
<b>Datum emise</b>	20. července 2023
<b>Datum splatnosti dluhopisů</b>	20. července 2027, tj. <b>za 4 roky</b> Emitent má možnost kdykoliv předčasně splatit Dluhopisy. V případě dobrovolného předčasného splacení náleží investorovi výnos alespoň ve výši ekvivalentu úročení do 20. 7. 2025 (tedy po dobu 2 let od Data emise).
<b>Kotace</b>	Regulovaný trh Burzy cenných papírů Praha, a.s.
<b>LTV kovenanty</b>	<b>Emitent</b> se může dodatečně <b>aktivně zadlužovat</b> (tj. především čerpat nové či navyšovat stávající zápůjčky či úvěry, respektive navyšovat svoje celkové zadlužení), maximálně do úrovně <b>LTV 65 %</b> . Další detaily jsou uvedeny v prospektu. <sup>(2)</sup>
<b>Zajištění</b>	Dluhopisy jsou zajištěny: a) Ručením v podobě ručitelského prohlášení učiněné Ručitelem, který je jediným společníkem Emitenta b) Zástavním právem k 100 % akcií vydaných Ručitelem c) Zástavním právem k 100% podílu v Emitentovi
<b>Emisní kurz k Datu emise</b>	100 % jmenovité hodnoty Dluhopisů
<b>Nákup dluhopisů</b>	Upisovací cena Dluhopisů = emisní kurz Dluhopisů + AÚV (alikvotní úrokový výnos) k datu vypořádání nákupu Dluhopisů (zatímco k Datu emise je hodnota AÚV nula)
<b>Webová stránka Emitenta</b>	<a href="http://www.city-home.cz">www.city-home.cz</a> v sekci Pro investory

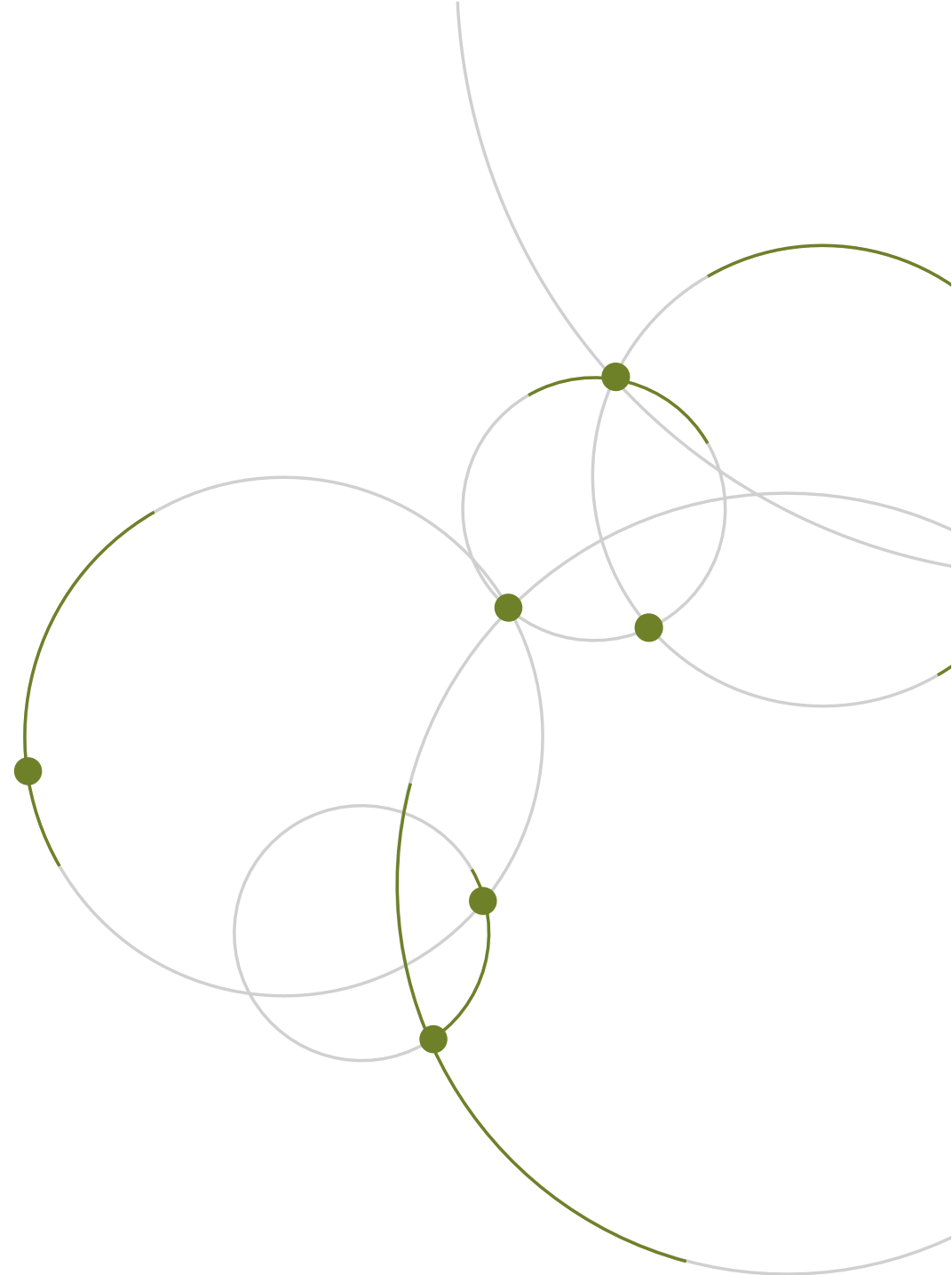
**ČASOVÝ HARMONOGRAM**



(1) Referenční sazba, která slouží k výpočtu úrokového výnosu. Hodnota 6M PRIBOR je uvedena v informačním systému Bloomberg. Den stanovení referenční sazby pro příslušné výnosové období je 5. pracovní den před prvním dnem daného výnosového období.

(2) Emitent se zavazuje, že do doby splacení všech dluhů z Dluhopisu nepřekročí ukazatel LTV ve vztahu ke Skupině úroveň 70 %. Do maximální hodnoty kovenantu LTV 55 % v kombinaci s dalšími podmínkami uvedenými v rámci základního prospektu je umožněna distribuce prostředků a majetku.

- I. PŘEDSTAVENÍ INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOSTI**
- II. PŘEDSTAVENÍ SATPO GROUP
- III. STRUKTURA A FINANČNÍ SITUACE SKUPINY
- IV. NÁKUP DLUHOPISŮ



## ÚVOD

- **City Home s.r.o.** (součást SATPO Group) **realizuje** ve spolupráci s menšinovými akcionáři vlastníci 49,5 % sub holdingové společnosti **CHI III od roku 2015 svůj obchodní záměr - nákup ideálních spoluvlastnických podílů<sup>(1)</sup>** („Podíly“) v **činžovních domech v Praze** („Nemovitosti“, celkově „Projekt“).
- Unikátnost Projektu spočívá v **nákupu většího počtu ideálních spoluvlastnických podílů v Nemovitostech, které ještě nebyly rozděleny na samostatné jednotky** (tj. na byty a nebytové prostory). Cílem je následně dokoupit zbylé spoluvlastnické Podíly v těchto Nemovitostech, ideálně až do jejich plného scelení, a následně realizovat jejich prodej po rozdělení Nemovitostí na jednotky, eventuálně oportunistický prodej celých Nemovitostí, či jiné formy realizace projektů (např. vypořádání spoluvlastnictví).
- Skupina CHI III zvyšuje po dobu vlastnictví Nemovitostí standard objektů, společných prostor a bytových jednotek pro následný prodej, využívá **potenciál půdních prostor** pro výstavbu nových jednotek v rezidenčně i komerčně zajímavých pražských lokalitách a v rámci spoluvlastnictví zvyšuje ekonomiku prostřednictvím efektivního řízení správy majetku.
- Skupina běžně kupuje Podíly v Nemovitostech za **cenu, která zohledňuje časovou a finanční náročnost** a zároveň zaručuje výnos při úspěšném dokončení projektu.

## O SKUPINĚ CHI III



**2015**

Rok založení



**45 projektů**

Aktivních projektů



**~400 mil. Kč**

Prodeje za rok 2022



**40+ lidí**

Zkušený tým

- Mezi silné stránky Skupiny patří významná pozice na realitním trhu s ideálním podílovým spoluvlastnictvím v Praze, **bohaté zkušenosti s akvizičním procesem** při nákupu Podílů zohledňující mnoho parametrů, odborné právní a finanční znalosti, odborné manažerské řízení a profesionální jednání za účelem navýšení spoluvlastnického podílu až na úroveň 100 % vlastnictví nebo o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví s následným prodejem jednotek koncovým klientům.
- Strategii Skupiny je nadále posilovat významnou pozici v oblasti investic do činžovních domů a meziročně navyšovat **objem aktiv a počet projektů o 10-15 %**.
- **Roční prodeje Skupiny dosahují cca 400 - 500 mil. Kč**, přičemž průměrná ziskovost projektů dosahuje 15 - 25 %.

(1) *Ideální spoluvlastnický podíl značí podíl osob na určité věci, který není specifikován na její konkrétní části. Vlastní-li například dva lidé nemovitost, ve které má každý z nich ideální podíl 1/2, není možné určit, co konkrétně do poloviny každého z nich spadá, respektive do ní spadá vše a to právě z jedné „ideální“ poloviny.*

CityHome



## VYBRANÉ HISTORICKÉ MILNÍKY



### Ekvitní a dluhopisové financování

V roce 2017 došlo k vložení ekvitních prostředků vlastníky a proběhly první investice do nákupu Podílů v činžovních domech.

V tomto roce byla zároveň vydána 1. emise dluhopisů City Home Invest III, s.r.o. v celkové jmenovité hodnotě 210 milionů Kč.

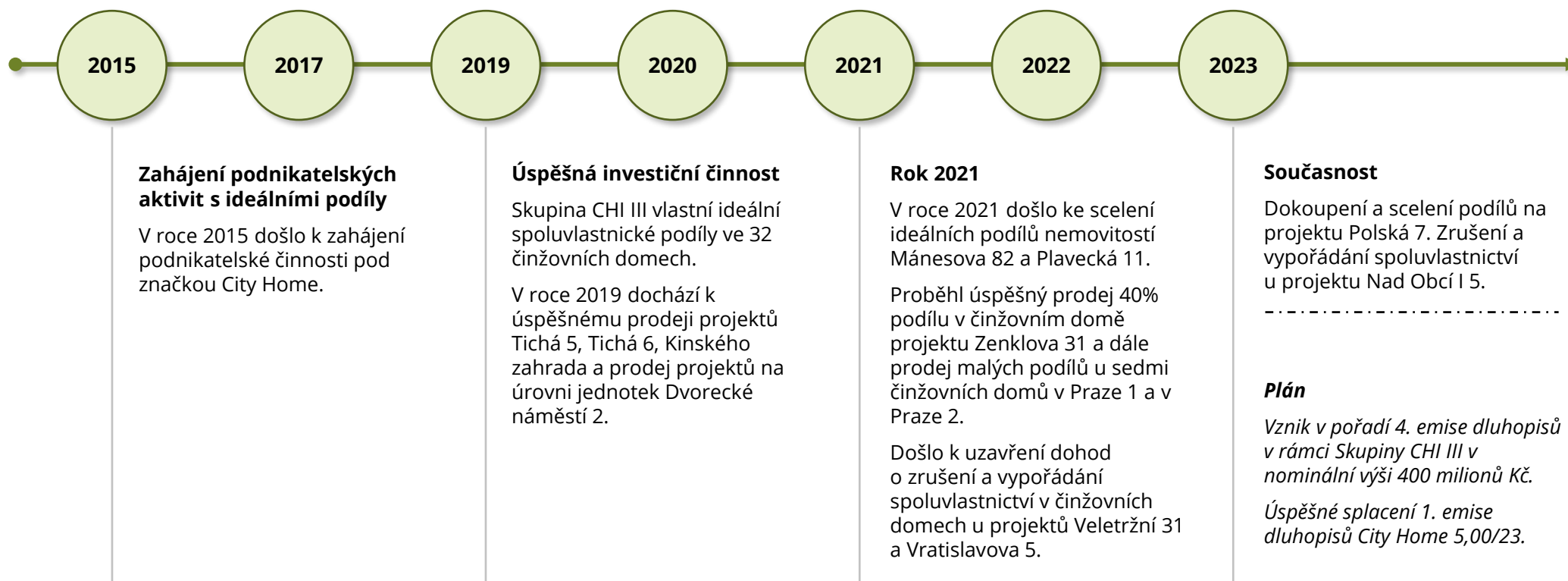
### Dluhopisové financování

V roce 2020 došlo k vydání 2. a 3. emise dluhopisů City Home Invest III, s.r.o. (každá v hodnotě 210 milionů Kč). Zároveň byla zahájena restrukturalizace skupiny City Home Group dle produktového zaměření do sub-holdingů.

### Historicky nejúspěšnější rok

V roce 2022 dochází k realizaci projektů Plavecká 11, Mánesova 82, Hanusova 21 a Ruská 4. Projekt Ke Koulce 6 byl úspěšně scelen. U projektů Slezská 75, V Zahradách 11, Školská 12, a Nad Kajetánkou 12 proběhlo zrušení a vypořádání spoluvlastnictví.

Celkové portfolio objektů činilo k 31. prosinci 2022 45 aktivních projektů.



2015

### Zahájení podnikatelských aktivit s ideálními podíly

V roce 2015 došlo k zahájení podnikatelské činnosti pod značkou City Home.

2017

2019

### Úspěšná investiční činnost

Skupina CHI III vlastní ideální spoluvlastnické podíly ve 32 činžovních domech.

V roce 2019 dochází k úspěšnému prodeji projektů Tichá 5, Tichá 6, Kinského zahrada a prodej projektů na úrovni jednotek Dvorecké náměstí 2.

2020

2021

### Rok 2021

V roce 2021 došlo ke scelení ideálních podílů nemovitostí Mánesova 82 a Plavecká 11.

Proběhl úspěšný prodej 40% podílu v činžovním domě projektu Zenklova 31 a dále prodej malých podílů u sedmi činžovních domů v Praze 1 a v Praze 2.

Došlo k uzavření dohod o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví v činžovních domech u projektů Veletržní 31 a Vratislavova 5.

2022

2023

### Současnost

Dokoupení a scelení podílů na projektu Polská 7. Zrušení a vypořádání spoluvlastnictví u projektu Nad Obcí I 5.

### Plán

Vznik v pořadí 4. emise dluhopisů v rámci Skupiny CHI III v nominální výši 400 milionů Kč.

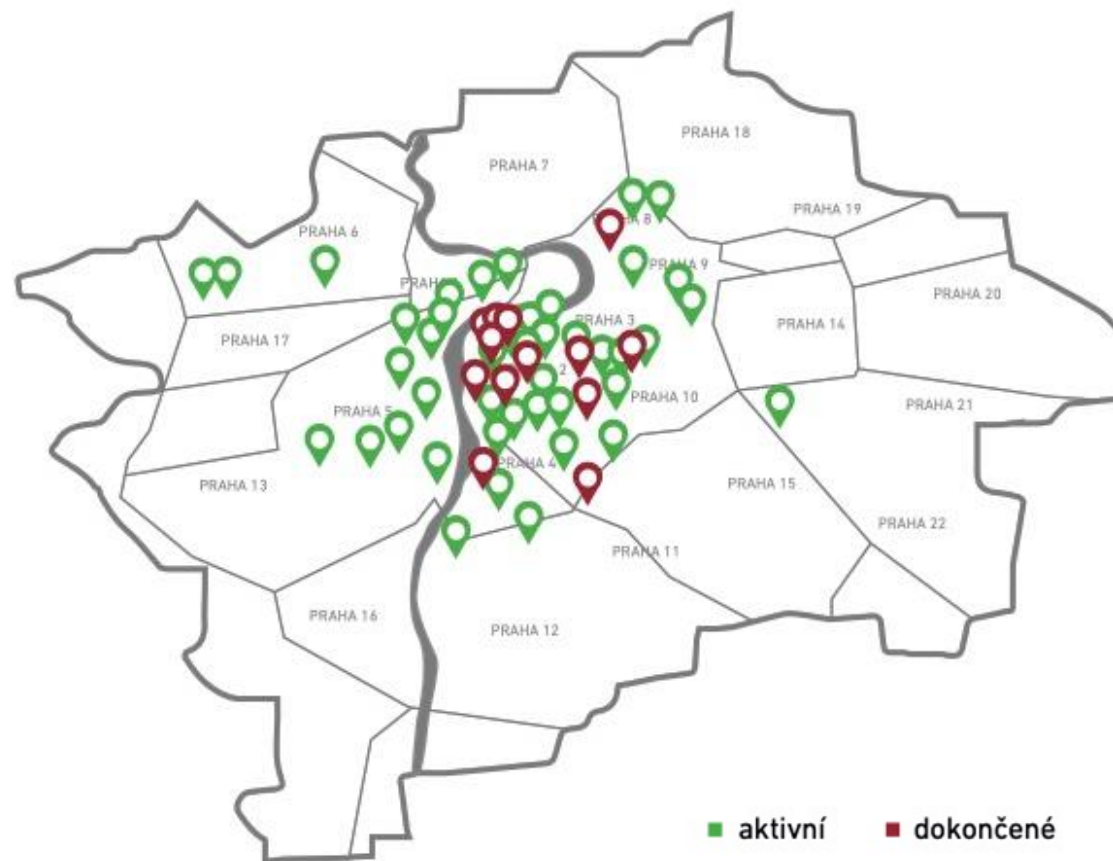
Úspěšné splacení 1. emise dluhopisů City Home 5,00/23.

## PŘEHLED PORTFOLIA

- K 31.12.2022 celkové portfolio Skupiny CHI III čínilo **45 aktivních projektů<sup>(1)</sup>**, které se skládají z **ideálních spoluvlastnických podílů, jednotlivých bytových a nebytových jednotek a již scelených podílů v činžovních domech** v centru a širším centru Prahy.
- Tržní hodnota celého portfolio dosahuje k 31.12.2022 dle externího ocenění cca **1 533 mil. Kč**.
- Přibližně **jedna třetina celkové hodnoty portfolio** k 31.12. 2022 je již v nemovitostech scelených nebo rozdělených na jednotky.
- Lokality všech projektů, **aktivních i dokončených**, je uvedena na přiložené mapě.

## DIVERZIFIKACE PORTFOLIA

- Portfolio Skupiny CHI III je diverzifikované jak geograficky, tak z pohledu rozložení finanční hodnoty v jednotlivých nemovitostech.
- **Žádný z projektů** v portfolio **nepřesahuje 10 % hodnoty celkového portfolio**.
- Pět největších projektů představuje k 31.12.2022 podíl na celkovém portfolio 35 %.



(1) Součástí portfolio jsou také pozemky a podíly na pozemcích pro další rozvoj



VYBRANÉ NEMOVITOSTI Z PORTFOLIA

Slezská 75



V Zahradách 11



Polská 7



Vratislavova 5



Nad Kajetánkou 12



Nad Obcí 15



Ke Koulce 6



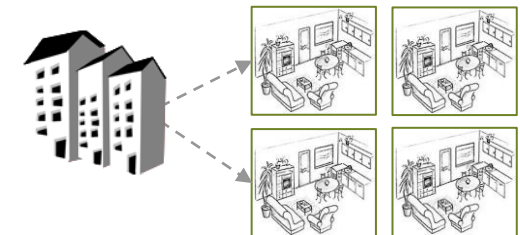
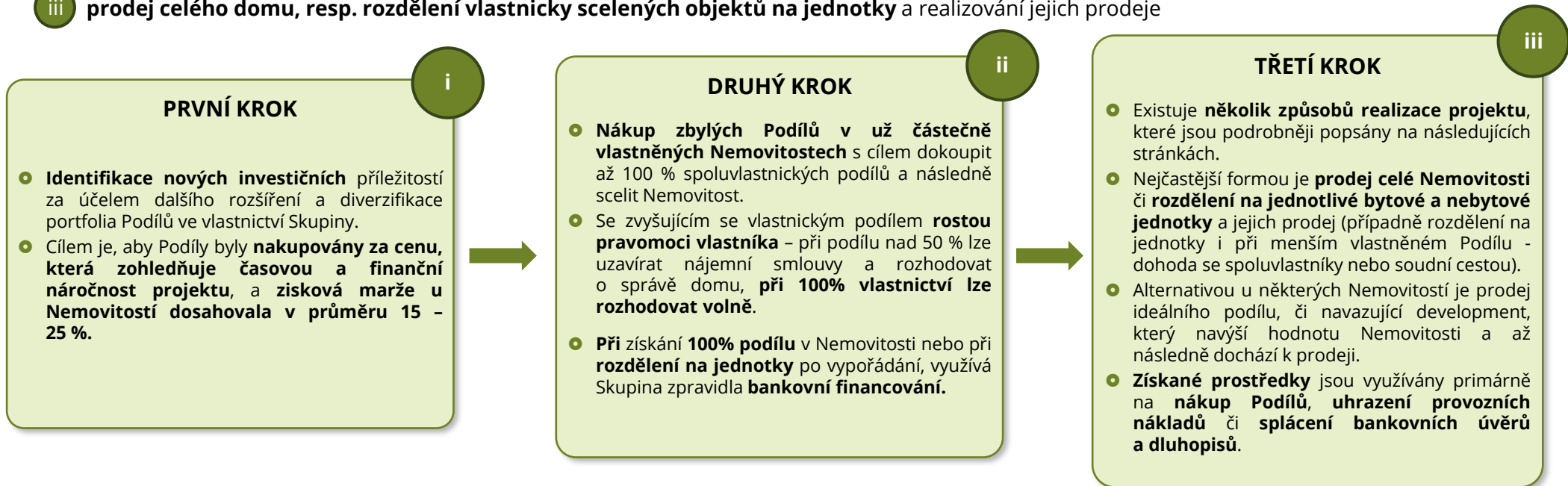
Veletržní 31



## MECHANISMUS REALIZACE PROJEKTU

Projekt je v případě záměru scelení Nemovitosti realizován v následujících třech krocích:

- i nákup většího počtu ideálních spoluvlastnických podílů v různých činžovních domech v ČR
- ii dokupování Podílů v nabytých Nemovitostech, zvyšování standardu domu formou oprav, hledání příležitostí pro navýšení bytového fondu a následná konsolidace vlastnické struktury
- iii prodej celého domu, resp. rozdělení vlastnicky scelených objektů na jednotky a realizování jejich prodeje



## ÚSPĚŠNÉ VARIANTY REALIZACE PROJEKTŮ

- V letech 2018 - 2022 Skupina CHI III dokázala úspěšně dokončit 16 projektů (doložení funkčnosti a úspěšnosti businessu Skupiny CHI III).
- Zatímco má Skupina CHI III několik možností, jak realizovat (zpeněžit) projekt, mezi nejběžnější varianty patří **scelení vlastnictví nemovitosti a následný prodej 100% podílu v činžovním domě** nebo **projektové společnosti vlastníci činžovní dům**, či **prodej jednotlivých bytových jednotek**.
- Jednotlivé **formy realizace projektů** a **přehled vybraných úspěšných transakcí**:

## 1) SCELENÍ VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI A NÁSLEDNÝ PRODEJ 100% PODÍLU

## PLAVECKÁ 11

Zakoupení první části ideálních podílů (10 %) činžovního domu Plavecká 11, jehož celková výměra činí 1 015,7 m<sup>2</sup>, proběhlo v roce 2017. Podíl Skupiny byl postupně navyšován, kdy ke scelení ideálních spoluvlastnických podílů a rozdělení na bytové jednotky došlo v roce 2021.

**V roce 2022 došlo k úspěšnému prodeji 100% podílu** u projektu Plavecká 11.



## 2) SCELENÍ VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI A NÁSLEDNÝ PRODEJ SPV

## MÁNESOVA 82, RUSKÁ 4

Druhou formou realizace sceleného objektu je **prodej projektové společnosti (SPV)**. Tato forma exitu proběhla například u projektů Mánesova 82 a Ruská 4.

U obou činžovních domů byl historicky zakoupen 50% podíl a úspěšný dokup zbývajících 50 % proběhl v roce 2022.

**Obě projektové společnosti byly v roce 2022 úspěšně prodány.**



Mánesova 82



Ruská 4

## ÚSPĚŠNÉ VARIANTY REALIZACE PROJEKTŮ

- V letech 2018 - 2022 Skupina CHI III dokázala úspěšně dokončit 16 projektů (doložení funkčnosti a úspěšnosti businessu Skupiny CHI III).
- Další formy realizace projektů a přehled vybraných úspěšných transakcí:

## 3) VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ A PRODEJ NA ÚROVNI JEDNOTEK

## SLEZSKÁ 75, V ZAHRADÁCH 11 a ŠKOLSKÁ 12

V průběhu roku 2022 proběhlo uzavření dohod o zrušení a **vypořádání spoluvlastnictví v činžovních domech** u vícero projektů. Příkladem jsou činžovní domy Slezská 75, V Zahradách 11 či Školská 12.

V současné době probíhá v jednotlivých činžovních domech **prodej na úrovni samostatných jednotek**.



## 4) PRODEJ IDEÁLNÍHO PODÍLU

## HANUSOVA 21

Hanusova 21 je činžovní dům situovaný v Praze 4 a je tvořený deseti bytovými a dvěma nebytovými jednotkami.

Skupina uskutečnila úspěšný prodej 50% Podílu společně s jediným dalším spoluvlastníkem v tomto činžovním domě v roce 2022. **Celý proces, od nákupu k úspěšnému exitu, se uskutečnil v průběhu dvou let.**

V případě nenaplnění investiční teze dochází k prodeji malých **ideálních podílů** (činžovní domy na Staroměstském náměstí a čtyř malých Podílů u domů v Praze 1 a v Praze 2).



## REKAPITULACE PROJEKTOVÝCH INFORMACÍ

- **Vysoce fragmentovaný trh o velikosti přes 350+ mld. Kč s jasným lídrem - Skupina CHI III**

- Trh v Praze čítá přibližně 9 200 činžovních domů, z čehož přibližně 42 % (3 800+) má více než jednoho vlastníka. Celkově je na trhu okolo 16 200 spoluvlastníků, přičemž na jeden objekt jich připadá v průměru 4,2. Podle Skupiny CHI III je odhadovaná **velikost trhu s ideálními Podíly v Praze více než 350 mld. Kč.**
- Skupina CHI III je na tomto velmi fragmentovaném trhu se svým portfoliem 45 Podílů (scelené a nescelené kumulativně) v odhadované tržní hodnotě ve výši 1,5 mld. Kč významným vlastníkem spoluvlastnických podílů v Praze.
- Další konkurenční výhoda Skupiny CHI III spočívá aktuálně ve více než 200 nových Podílech ve fázi jednání a relativní flexibilitě při výběru nových akvizic.

- **Zpreciznění rozvojového plánu pro zvýšení obrátivosti a maximalizaci zisku** (detail strategie viz. další strana)

- Zkrácení doby realizace vybraných projektů pro uvolnění dodatečných peněžních prostředků a navýšení obrátivosti celého Projektu Skupiny CHI III. Cílem Skupiny je v dlouhodobém horizontu zdvojnásobit počet držaných Podílů v jednotlivých nemovitostech na 80 – 100 nemovitostí (přibližně 2 % z celkového trhu).

**3 800+****Nescelených objektů s více spoluvlastníky na pražském trhu****350+ mld. Kč****Velikost pražského adresovatelného trhu Skupinou CHI III****16 200+****Celkový počet spoluvlastníků****4,2****Průměrný počet spoluvlastníků na objekt****36****Nescelených Podílů aktuálně v portfoliu Skupiny CHI III****1,5 mld. Kč****Odhadovaná tržní hodnota Podílů Skupiny CHI III****9****Scelených Podílů aktuálně v portfoliu Skupiny CHI III****200+****Nových Podílů v jednání****16****Úspěšně dokončených Projektů**

## STRATEGICKÝ PLÁN K PODÍLŮM

### ● Krátkodobé držení Podílů

- Strategie je zaměřena na odprodej Podílů či uzavření dohody o zrušení a vypořádání spoluvlastnictví s ostatními spoluvlastníky v horizontu do dvou let.
- Aktivně se jedná o zvýšení standardu domu formou oprav, příležitostech pro navýšení bytového fondu a nastavení správy majetku.
- Tržní hodnota Podílů v této kategorii tvoří 74 % současného portfolia Skupiny CHI III.

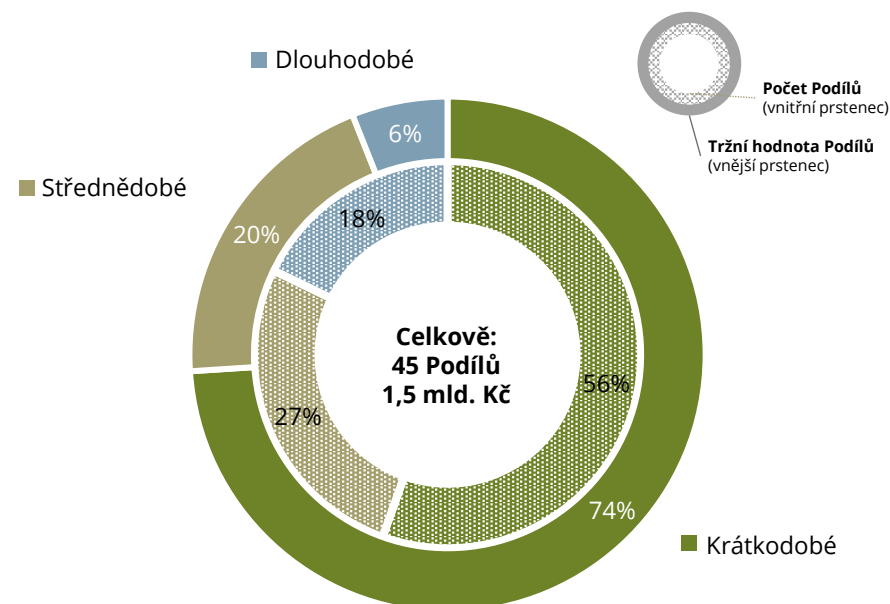
### ● Střednědobé držení Podílů

- Pravděpodobnost navýšení Podílů či scelení v nejbližších pěti letech.
- Dle velikosti Podílů a majetkové struktury je prioritně jednáno se spoluvlastníky za účelem odprodeje Podílů či procesu vypořádání.
- Aktivně se jedná o možnostech zvyšování standardu domu formou oprav, příležitostech pro navýšení bytového fondu a optimalizaci výnosů z pronájmu.
- Tržní hodnota Podílů v této kategorii tvoří 20 % současného portfolia Skupiny CHI III.

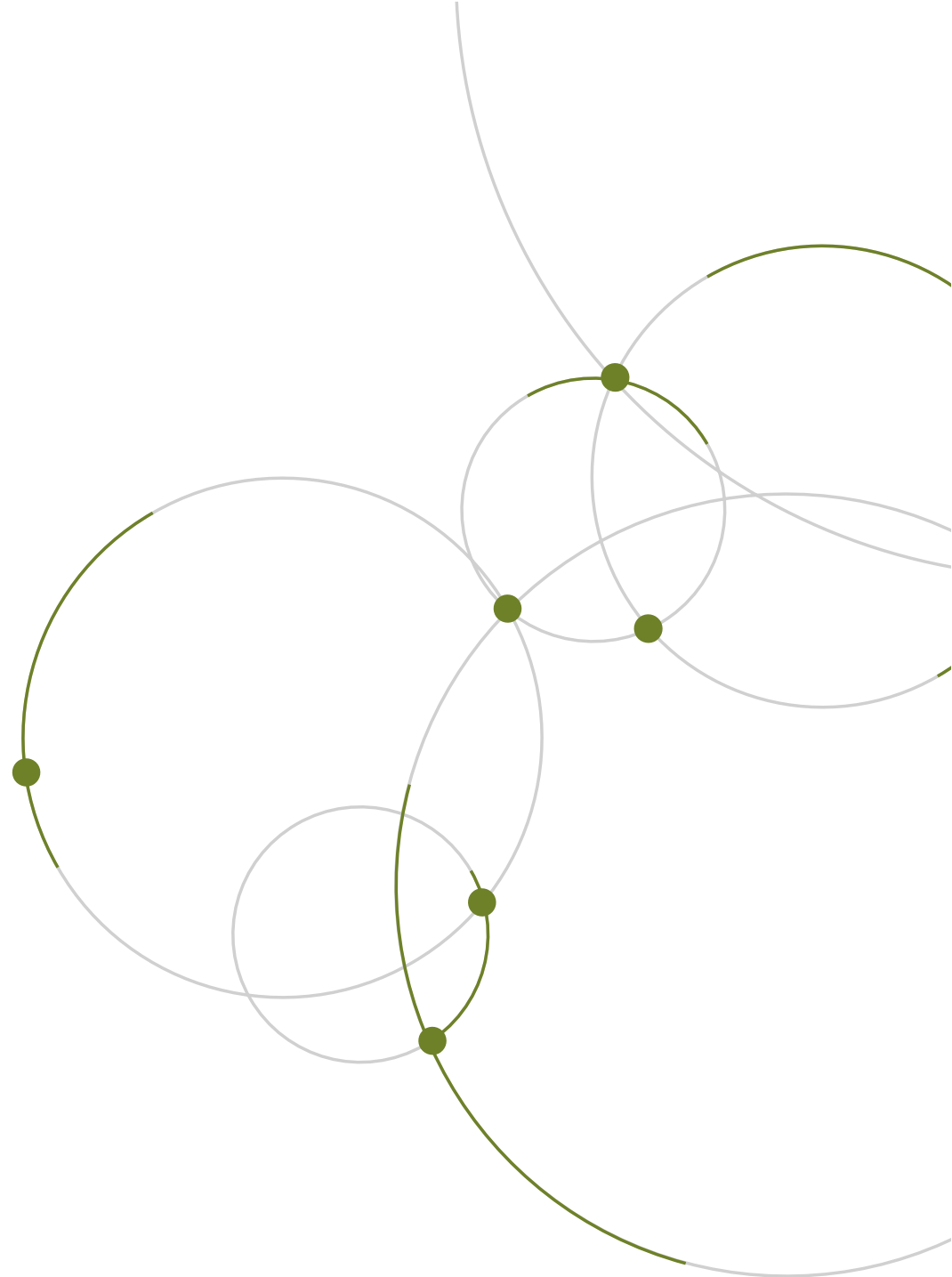
### ● Dlouhodobé držení Podílů

- Investiční strategie pro Podíly k dlouhodobému držení (horizont 5 let a více) zahrnuje soustavný rozvoj spoluvlastněných nemovitostí, především po finanční stránce.
- Prioritou je optimalizace výnosů z pronájmu (zvyšování společných výnosů z pronájmu, vyčlenění bytů do přímého užívání Skupiny CHI III).
- Tržní hodnota Podílů v této kategorii tvoří 6 % současného portfolia Skupiny CHI III.

### Tržní hodnota Podílů vs Počet Podílů



- I. PŘEDSTAVENÍ INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOSTI
- II. PŘEDSTAVENÍ SATPO GROUP**
- III. STRUKTURA A FINANČNÍ SITUACE SKUPINY
- IV. NÁKUP DLUHOPISŮ



## O SATPO GROUP

- SATPO Group zahájila svou realitní zprostředkovatelskou činnost zaměřenou převážně na Prahu a blízké okolí v roce 1994. O tři roky později rozšířila své aktivity o půdní vestavby činžovních domů a o investice do existujícího bytového fondu a správy majetku. O šest let později se SATPO Group začala specializovat na výstavbu menších a středních rezidenčních projektů v prémiových lokalitách v Praze a v Karlových Varech, posílila své zkušenosti z oblasti **akvizic, přípravy developerského projektu, řízení výstavby a prodeje rezidenčního bydlení**.
- V současné době se SATPO Group specializuje na výstavbu **kvalitních rezidenčních nemovitostí** pod značkou SATPO a **dlouhodobě investuje do existujícího bytového fondu** pod značkou City Home v atraktivních lokalitách Prahy. Zajišťuje prodej bytových a komerčních jednotek, půdních prostor pro výstavbu, vytváří atraktivní příležitosti pro investory.
- Pod značkou SATPO má skupina za sebou desítky úspěšných a oceňovaných developerských projektů, mezi významné patří Rezidence Sacre Coeur, Rezidence Jeseniova, vilový projekt Rezidence Švédská, Rezidence Sacre Coeur<sup>2</sup>, Vitality Rezidence, dále pak nedávno zkolaudované Rezidence Kobra a Holečkova House. Investuje do nákupu pozemků pro budoucí development a realizuje developerské projekty.
- Pod značkou City Home se specializuje na ideální podíly a celé činžovní domy. Na trhu ideálních podílů v činžovních domech v Praze je SATPO Group jedním z nejvýznamnějších aktérů, s desítkami úspěšně dokončených projektů.
- Za téměř 30 let své existence se SATPO Group **povedlo vyrůst** z „garážové firmy“ na respektovanou **společnost s dobrou pověstí na trhu mezi klienty, obchodními partnery, bankami i investory**. Za dobu své působnosti získala SATPO Group mnoho zkušeností a naučila se **flexibilně reagovat na dění na realitním trhu**.
- SATPO Group v současnosti disponuje stabilním a **zkušeným týmem více než 40 profesionálů** s mnohaletou praxí na všech klíčových pozicích, přičemž operativně spolupracuje i s řadou odborníků zapojovaných do realizovaných projektů dle jejich fází a potřeb.

**SATPO**



**> 29 let**

Působení na českém trhu

**21 projektů**

Úspěšně dokončených developerských projektů

**40+ lidí**

Zkušený tým profesionálů





### PRAHA – REZIDENCE KOBROVA

**Popis projektu:** Residence Kobrova se nachází na jižním svahu pod Petřínem a pár kroků od centra Smíchov. V sedmi nadzemních a jednom podzemním podlaží rezidence nabízí celkem 15 jednotek s dispozicí 1+kk až 5+kk. Reprezentativní vstup se nachází v 1. podlaží z ulice Grafická. Poslední dvě podlaží jsou ustupující a jsou tvořeny pro velkorysý rodinný bydlení s terasou a lodžii na samostatném podlaží.

**Datum realizace:** 2023



### PRAHA – REZIDENCE VITALITY

**Popis projektu:** Residence Vitality pod pražským Petřínem se skládá celkem z 50 prémiových bytů od 44 do 164 m<sup>2</sup> s dispozicí 1+kk, 2+kk a 3+kk s balkónem, terasou či předzahrádkou, komerčních prostor o rozloze 1 312 m<sup>2</sup> pro provoz restaurace a obchodních prostor určených pro péči o zdraví a krásu.

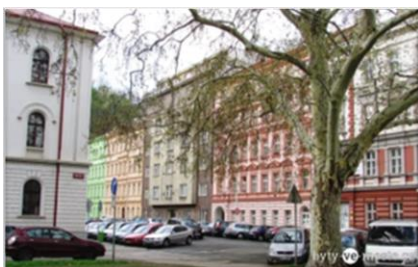
**Datum realizace:** 2020



### PRAHA – REZIDENCE SACRE COEUR<sup>2</sup>

**Popis projektu:** Sacre Coeur<sup>2</sup> představuje realizaci nadstandardního rezidenčního komplexu, který stojí ve svahu pod rezidenční čtvrtí Hřebenky v Praze 5 v sousedství Residence Sacre Coeur. Projekt Sacre Coeur<sup>2</sup> s půdorysem podkovy má celkem 6 nadzemních podlaží. Vedle 8 loftů je zde celkem 73 apartmánů a 5 penthousů. Objekt je doplněn také komerčními prostory o rozloze více než 1 200 m<sup>2</sup>. Projekt byl spolufinancován emisí dluhopisů ve spolupráci s WOOD & Co., přičemž tato emise již byla zcela splacena.

**Datum realizace:** 2017

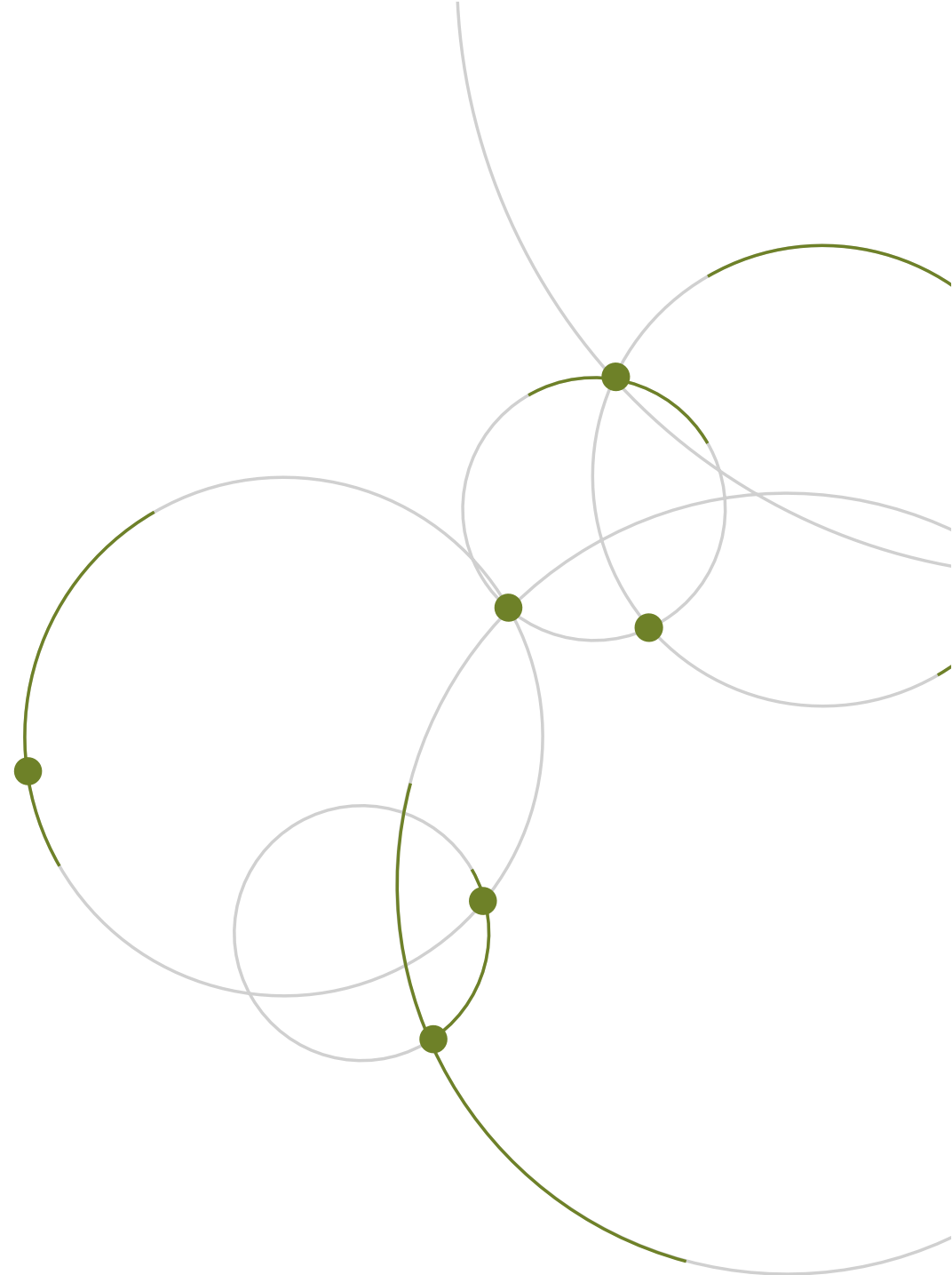


### PRAHA – ČINŽOVNÍ DŮM PECKOVA

**Popis projektu:** Projekt Peckova představoval nákup a částečnou rekonstrukci činžovního domu situovaného v pražském Karlíně a následný prodej jednotlivých bytových a nebytových jednotek v rámci tohoto činžovního domu. Projekt byl částečně financován emisí investičních certifikátů realizovanou WOOD & Co. ve výši 21,5 mil. Kč, přičemž tato emise již byla zcela splacena.

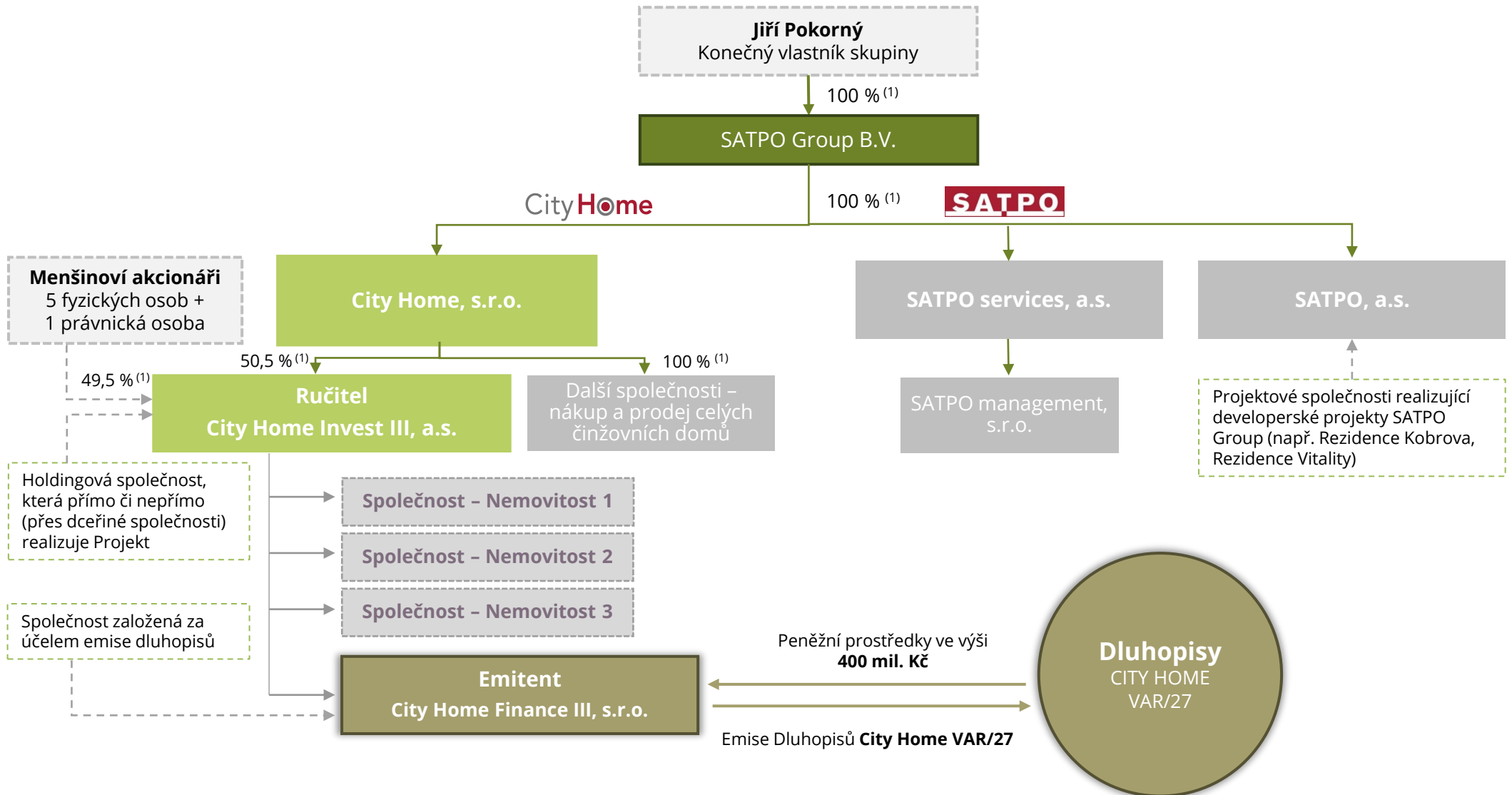
**Datum realizace:** 2015

- I. PŘEDSTAVENÍ INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOSTI
- II. PŘEDSTAVENÍ SATPO GROUP
- III. STRUKTURA A FINANČNÍ SITUACE SKUPINY**
- IV. NÁKUP DLUHOPISŮ



**SCHÉMA<sup>(2)</sup> TRANSAKCE ZAHRNÚJÍCÍ EMISI DLUHOPIŠŮ CITY HOME VAR/27**

Dluhopisy budou nabízeny za účelem **uskutečňování podnikatelské činnosti Skupiny CHI III.**

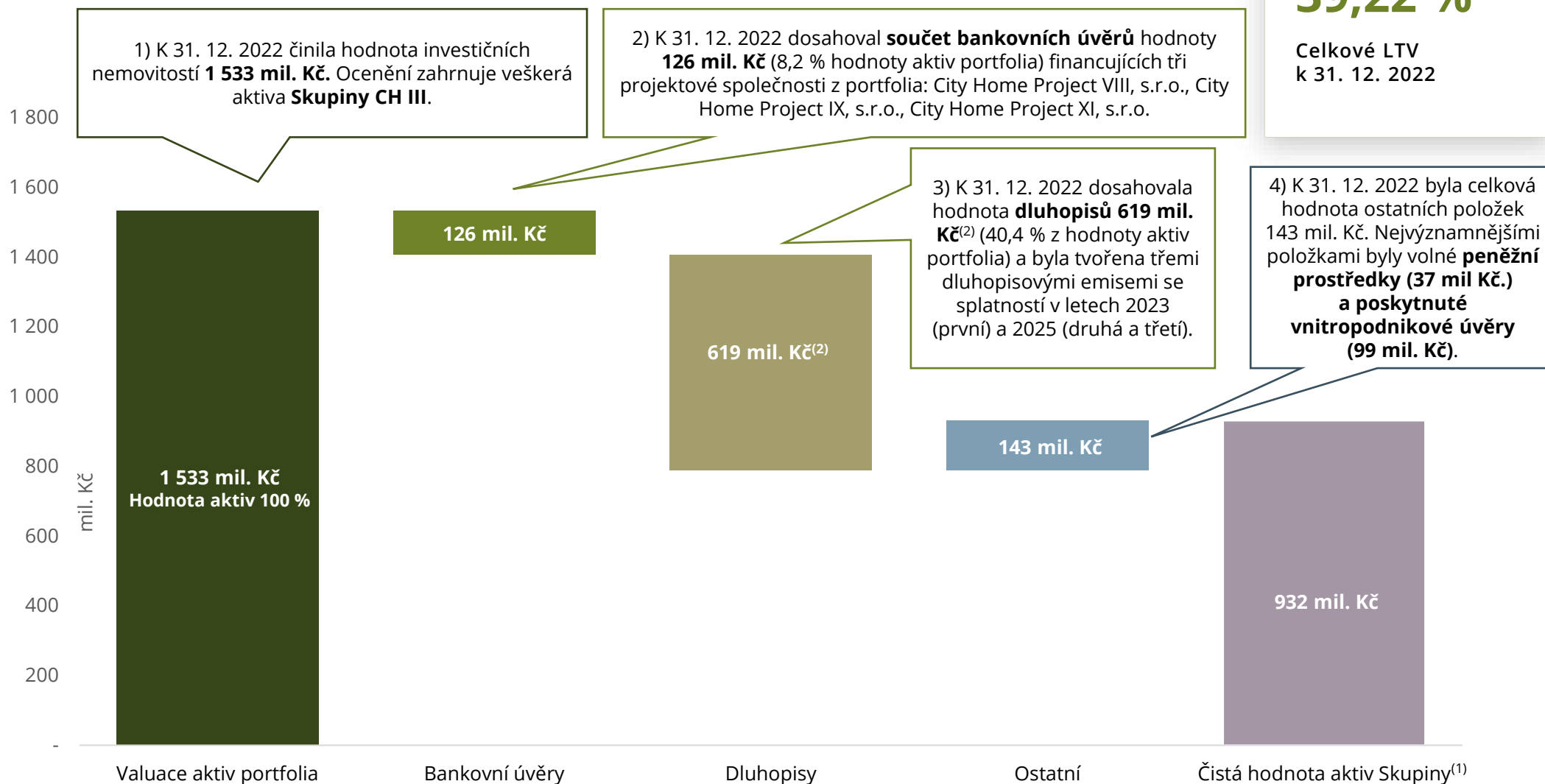


(1) Procenta vyjadřují vlastnický podíl na společnosti spojený s hlasovacími právy.

(2) Prezentovaná struktura zobrazuje pouze části SATPO Group relevantní pro investora do Dluhopisů a nezohledňuje další entity vlastněné SATPO Group nebo panem Jiřím Pokorným.

## STRUKTURA FINANCOVÁNÍ SKUPINY – HISTORICKÝ STAV K 31. 12. 2022

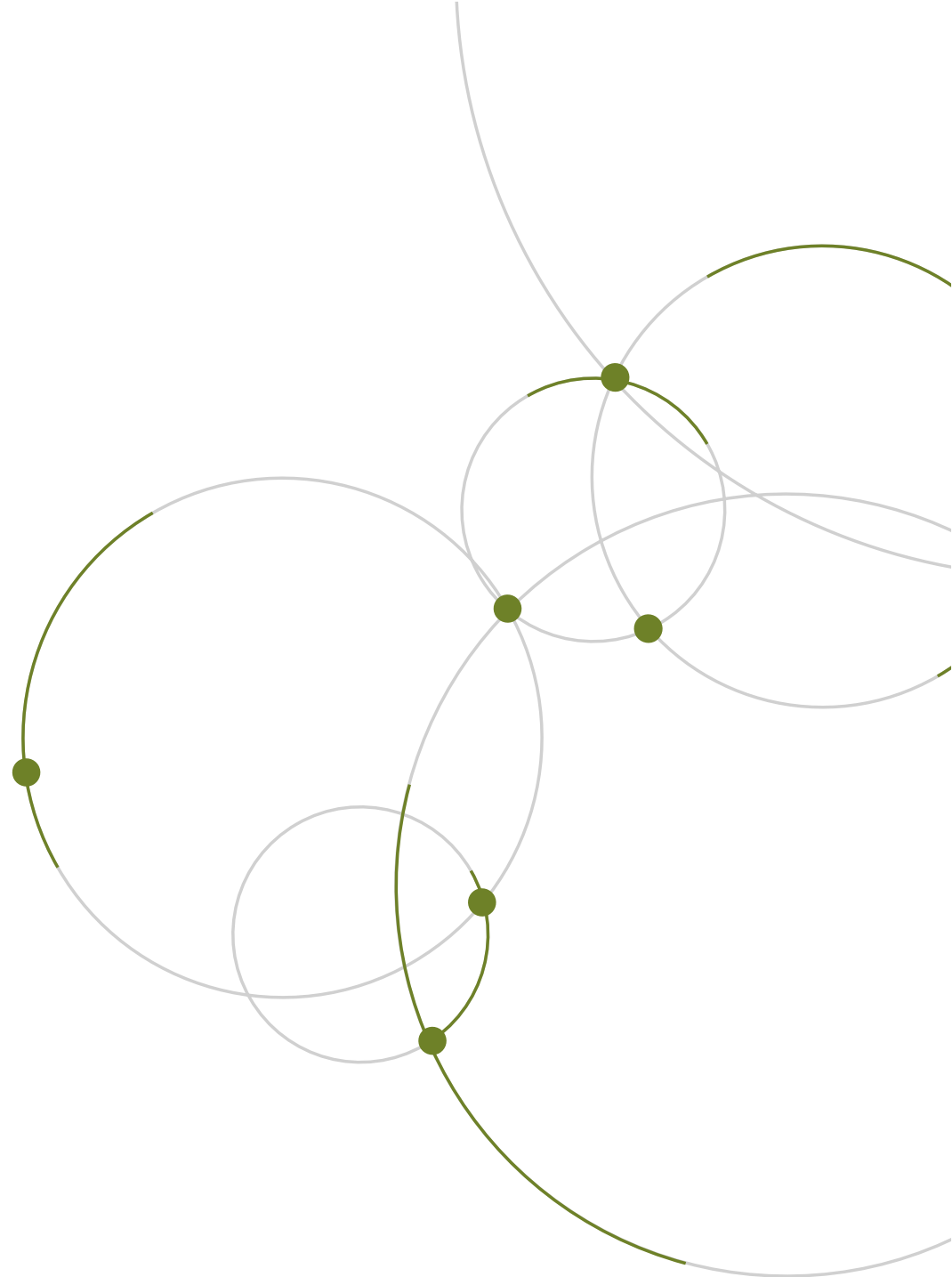
Před emisí dluhopisů City Home VAR/27



(1) Rozdíl hodnoty aktiv a všech položek vstupujících do výpočtu konsolidované zadluženosti dle definic obsažených v rámci základního prospektu.


(2) Hodnota dluhopisů ve Skupině ve výši 619 mil. Kč je uvedena v souladu s pravidly účtování dle mezinárodních standardů IFRS a zároveň v souladu s definicemi v rámci základního prospektu Dluhopisů pro výpočet LTV. Nominální hodnota dluhopisů upsaných a nesplacených ve Skupině k 31.12.2022 přitom činí 630 mil. Kč.

- I. PŘEDSTAVENÍ INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOSTI
- II. PŘEDSTAVENÍ SATPO GROUP
- III. STRUKTURA A FINANČNÍ SITUACE SKUPINY
- IV. NÁKUP DLUHOPISŮ**



## PROVĚŘENÝ EMITENT

WOOD & Co. se SATPO Group dlouhodobě spolupracuje a společně realizovaly **osm úspěšných emisí v celkové výši přibližně 1,6 mld. Kč**. Níže je uveden výběr realizovaných emisí.

Název	Dluhopisy Residence Sacre Coeur II	Investiční Certifikáty Peckova	Dluhopisy SATPO Group 7,00/22	Dluhopisy SATPO FIN. 7,10/26	3 emise Dluhopisů City Home
					
Popis	Emise zajištěných dluhopisů za účelem spolufinancování projektu Residence Sacre Coeur 2	Emise zajištěných investičních certifikátů pro nákup a rekonstrukci činžovního domu	Emise zajištěných dluhopisů za účelem spolufinancování nemovitostních projektů	Emise zajištěných dluhopisů za účelem podpory růstu developerské a investiční společnosti SATPO Group	Emise zajištěných dluhopisů za účelem financování nákupu ideálních podílů
Objem	160 mil. Kč.	21,5 mil. Kč	315 mil. Kč	400 mil. Kč	630 mil. Kč (210 + 210 + 210)
Datum Emise	16.12.2013	10.10.2014	17.2.2017	4.2.2022	16.10.2017 / 15.6.2020 / 9.11.2020
Datum splatnosti	30.6.2017	30.6.2017	24.2.2022	4.2.2026	15.10.2023 / 15.6.2025 / 9.11.2025
Stav emise	Řádně splaceno	Řádně splaceno	Řádně splaceno	Řádně ve splatnosti	Řádně ve splatnosti

## PRO NÁKUP DLUHOPISŮ DOPORUČUJEME VYUŽÍT:



Investujte online z pohodlí domova jakoukoli částku **již od 10 000 Kč** prostřednictvím platformy **opPORTUnity**

[o.portu.cz](https://o.portu.cz)

<https://o.portu.cz/nabidka-investic>

[info@portu.cz](mailto:info@portu.cz)



**Přesahuje-li vaše investice 500 000 Kč,** můžete také kontaktovat prodejní tým WOOD & Company

<https://wood.cz/sluzby/asset-and-wealth-management/>

## KONTAKTY NA ČLENY PRODEJNÍHO TÝMU WOOD & CO.

### **Petr Beneš (CZ)**

m: +420 602 239 001  
e: petr.benes@wood.cz

### **Karel Nováček (CZ)**

m: +420 602 663 704  
e: karel.novacek@wood.cz

### **Aleš Prandstetter (CZ)**

m: +420 736 481 302  
e: ales.prandstetter@wood.cz

### **Ronald Schubert (CZ)**

m: +420 602 232 941  
e: ronald.schubert@wood.cz

### **Miroslav Turčín (CZ)**

m: +420 737 731 424  
e: miroslav.turcin@wood.cz

### **David Matoušek (CZ)**

m: +420 605 794 048  
e: david.matousek@wood.cz

### **Martin Hosták (CZ)**

m: +420 734 891 914  
e: martin.hostak@wood.cz

### **Jan Stránský (CZ)**

m: +420 735 760 266  
e: jan.stransky@wood.cz

### **Pavel Rak (CZ)**

m: +420 604 913 695  
e: pavel.rak@wood.com

### **Michal Kasana (SK)**

m: +421 904 972 278  
e: michal.kasana@wood.com

### **Maroš Ďurik (SK)**

m: +421 903 205 444  
e: maros.durik@wood.com

### **Ivan Svorad (SK)**

m: +421 903 513 805  
e: ivan.svorad@wood.com

### **Richard Stajanča (SK)**

m: +421 903 254 030  
e: richard.stajancca@wood.com

### **Michal Zálešák (SK)**

m: +421 904 937 392  
e: michal.zalesak@wood.com

### **Karol Bojňanský (SK)**

m: +421 910 167 978  
e: karol.bojnansky@wood.com

## **Česká republika**

Palladium  
nám. Republiky 1079/1a  
110 00 Prague 1  
t: +420 222 096 111

## **Slovenská republika**

Gorkého 4  
811 01 Bratislava 1  
t: +421 232 409 000

## **Spojené království**

16 Berkeley Street  
W1J 8DZ London  
t: +44 20 3530 0685

## **Polsko**

Skylight, ul. Złota 59  
00-120 Warszawa  
t: +48 22 222 1530

## **Rumunsko**

Lamda Office Building  
7A Sos. Bucuresti-Ploiesti  
013682 Bucharest 1  
t: +40 316 301 181

## **Itálie**

Via Luigi Settembrini, 35  
201 24 Milan  
t: +39 02 36692 500



**Tento dokument je propagačním sdělením.**

Tento dokument byl vypracován společností WOOD & Company Financial Services, a.s., IČ 26503808, se sídlem náměstí Republiky 1079/1a, Nové Město, 110 00 Praha 1 („**Manažer emise**“) a společností City Home Finance III, s.r.o., IČ 19084170, se sídlem Holečkova 3331/35, Smíchov, 150 00 Praha 5 („**Emitent**“), za účelem představení Emitenta, resp. Skupiny.

Emitent v souladu se svou strategií rozhodl o emisi dluhopisů dle českého práva ve smyslu § 2 odst. 4 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů, a v této souvislosti vypracoval a uveřejnil základní prospekt cenného papíru („**Základní prospekt**“) pro účely veřejné nabídky dluhopisů ve smyslu článku 2 písm. d) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce nebo přijetí cenných papírů k obchodování na regulovaném trhu, a o zrušení směrnice 2003/71/ES. Obecné informace ohledně emise Dluhopisů jsou dostupné na internetových stránkách Emitenta: <https://www.city-home.cz/pro-investory4>. Základní prospekt je k dispozici na internetových stránkách Emitenta [ZDE](#). Příslušné konečné podmínky pro emisi Dluhopisů jsou k dispozici na internetových stránkách Emitenta [ZDE](#).

Tento dokument má pouze informativní charakter a neobsahuje konečné a vyčerpávající informace o Emitentovi, resp. Skupině. Informace zde zveřejněné jsou získávány z několika zdrojů, které Manažer emise považuje za důvěryhodné. Přestože byl tento dokument připraven v dobré víře, Manažer emise nenes odpovědnost a nezaručuje úplnost nebo přesnost zde uvedených informací. Úspěšné investice v minulosti neindikují příznivé výsledky do budoucna. Tento dokument nepředstavuje v žádném případě nabídku k nákupu či prodeji investičních nástrojů. Investiční nástroje nebo strategie zde zmíněné nemusí být vhodné pro každého investora. Názory a doporučení zde uvedené neberou v úvahu situaci a osobní poměry jednotlivých investorů, jejich finanční zázemí, znalosti, zkušenosti, cíle nebo potřeby a jejich záměrem není doporučit konkrétní investiční nástroje nebo strategie konkrétním investorům. Investoři jsou povinni se o vhodnosti investic do jakýchkoli investičních nástrojů zde uvedených rozhodovat samostatně, a to na základě náležitého zvážení ceny, případného nebezpečí a rizik, jejich vlastní investiční strategie a vlastní právní, daňové a finanční situace.

Každý příjemce tohoto dokumentu a potenciální investor by se před učiněním jakéhokoli investičního rozhodnutí ohledně cenných papírů vydávaných Emitentem měl poradit se svými právními, finančními a dalšími odbornými poradci ohledně vhodnosti své investice a měl by se spoléhat výhradně na informace o Emitentovi uvedené v Základním prospektu, který byl schválen rozhodnutím České národní banky („**ČNB**“) č. j. 2023/074707/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2023/00017/CNB/572 ze dne 15. června 2023, které nabylo právní moci dne 17. června 2023. Rozhodnutím o schválení Základního prospektu ČNB schvaluje Základní prospekt pouze z hlediska toho, že splňuje normy týkající se úplnosti, srozumitelnosti a soudržnosti, které ukládá výše uvedené nařízení o prospektu, přičemž toto schválení by se nemělo chápat jako potvrzení kvality cenných papírů, které jsou předmětem Základního prospektu ani jako podpora Emitenta, který Základní prospekt vyhotovuje, nebo Ručitele, přičemž ČNB neposuzuje hospodářské výsledky ani finanční situaci Emitenta nebo Ručitele a schválením prospektu negarantuje budoucí ziskovost Emitenta nebo Ručitele ani schopnost Emitenta splatit výnosy nebo jmenovitou hodnotu cenného papíru nebo schopnost Ručitele poskytnout plnění z jím poskytnutého ručení.

Potenciální investoři by se měli řádně seznámit se Základním prospektem jako celkem, než učiní své investiční rozhodnutí, aby plně pochopili potenciální rizika a výnosy spojené s rozhodnutím investovat do cenných papírů vydávaných Emitentem.

Manažer emise, Emitent, i jeho jediný společník tímto výslovně odmítají jakoukoliv odpovědnost nebo závazek za přesnost, chyby nebo neúplnost informací uvedených v tomto dokumentu. Žádné informace, prohlášení nebo názory uvedené v tomto dokumentu nebudou tvořit podklad pro jakékoliv budoucí smluvní vztahy, jejichž stranou bude Emitent. Tento dokument může obsahovat „výhledová prohlášení“ týkající se Emitenta a jeho budoucího podnikání. Taková případná prohlášení nejsou historickými fakty a mohou obsahovat názory a očekávání ohledně přesvědčení a strategií managementu, jakož i podrobnosti o očekáváních, které management má ohledně nových a stávajících programů, technologií či tržních podmínek. Přestože Emitent věří, že jeho názory a očekávání jsou založeny na rozumných předpokladech, tato výhledová prohlášení podléhají četným rizikům a nejistotám, z nichž všechna nebudou prozkoumána vyčerpávajícím způsobem v této prezentaci ani jinde. Příjemci by neměli považovat taková stanoviska za prohlášení o tom, že jakékoliv očekávané události nastanou, ani že budou dosaženy očekávané cíle. Příjemcům se připomíná, že všechna výhledová prohlášení v této prezentaci jsou učiněna ke dni této prezentace a pro vyloučení pochybností se Emitent nezavazuje aktualizovat žádné učiněné stanovisko tak, aby odráželo události nebo okolnosti po tomto datu nebo aby odráželo výskyt neočekávaných událostí. Pro vyloučení pochybností Emitent uvádí, že nepřijímá žádnou odpovědnost za jakákoli taková výhledová prohlášení. Zde obsažené informace anebo názory mohou obsahovat anebo vycházet z informací, které byly získány z veřejně dostupných zdrojů, které nebyly nezávisle ověřeny. Žádné prohlášení se nevztahuje ani žádná záruka není poskytována za přesnost, úplnost nebo spolehlivost takových informací. Z důvodu zaokrouhlování nemusí některé číselné informace v této prezentaci přesně odpovídat vyjádřeným součtům a procenta nemusí přesně odrážet absolutní hodnoty. Jakýkoli odkaz na slova „aktuální“, „nyní“ nebo na podobný výraz se odkazuje na datum této prezentace.

Tento dokument a informace v něm uvedené, které nejsou veřejně známé, nesmí být bez souhlasu Manažera emise dále šířeny a jakkoli zveřejňovány.

Tento dokument prezentuje názor Manažera emise ke dni vyhotovení tohoto dokumentu a může být změněn bez předchozího upozornění.

© 2023 WOOD & Company Financial Services, a.s.