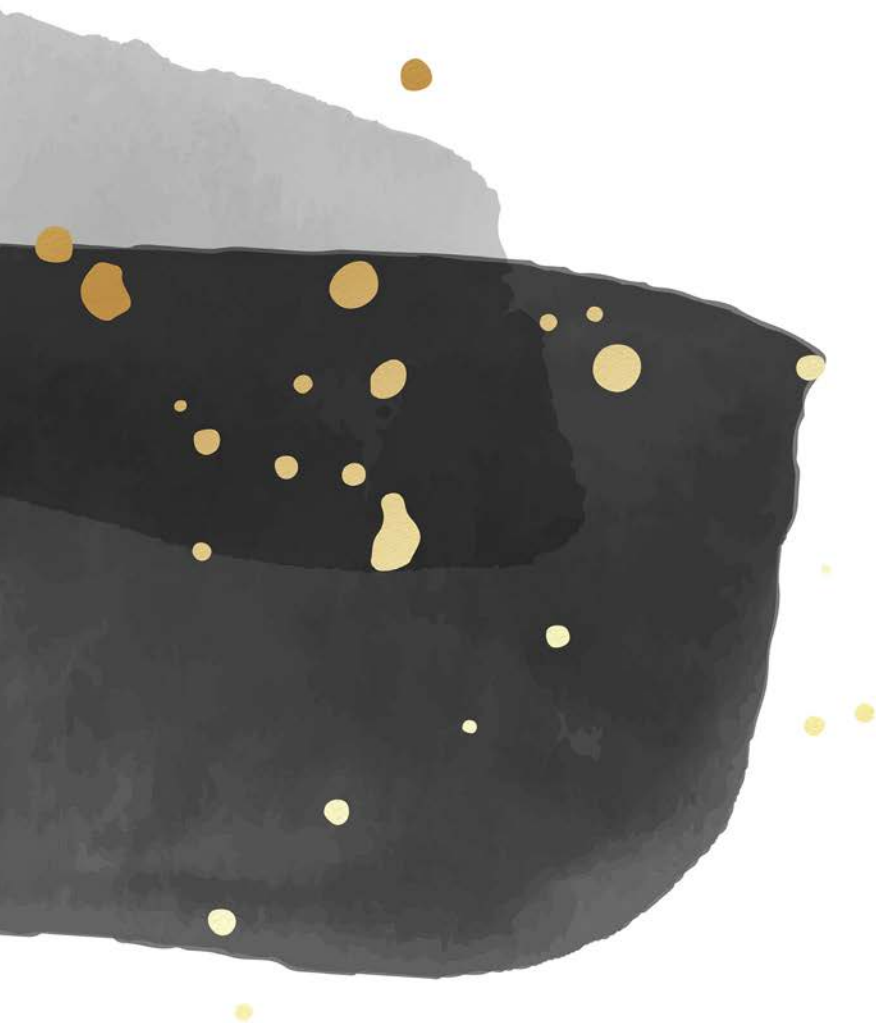


DE VE LOP MENT



—investhy

INVESTHY

Finanční skupina stojící na pevných základech

Investhy, a.s. je česká finanční skupina stojící na pevných nemovitostních základech. Zároveň se zaměřuje na investování na vyspělých kapitálových trzích. Zatímco prostřednictvím divize wealth management spravuje investiční portfolia pro affluentní klienty, realitní divize se zaměřuje na financování nemovitostního developmentu, především v Praze a Ostravě.

Aktuálně pracujeme na projektu Flathouse v pražských Kbelích, v jehož rámci vzniká moderní bytový dům o třech prostorných jednotkách s parkovacími místy a sdílenou zahradou. Poptávka ze strany zájemců o vlastní bydlení je přitom enormní, což zaručuje vysokou rentabilitu celého projektu.

V příštím roce se pak budeme soustředit na již osvědčenou výstavbu bytových domů typu Flathouse v lokalitě Karlštejn, kterou ocení především rodiny či milovníci klidného bydlení na dosah velkoměsta.

Vlajkovou lodí naší realitní divize je projekt Ostravské zahrady v těsné blízkosti Komenského sadů. V roce 2021 jsme úspěšně dokončili nákup pozemků pro výstavbu nové čtvrti v centrálním bodě Ostravy. Ostravské zahrady budou nejen místem pro skvělé bydlení, stanou se jednou z dominant moravskoslezské metropole.



Patrik Gančarčík, MBA
CEO & Owner



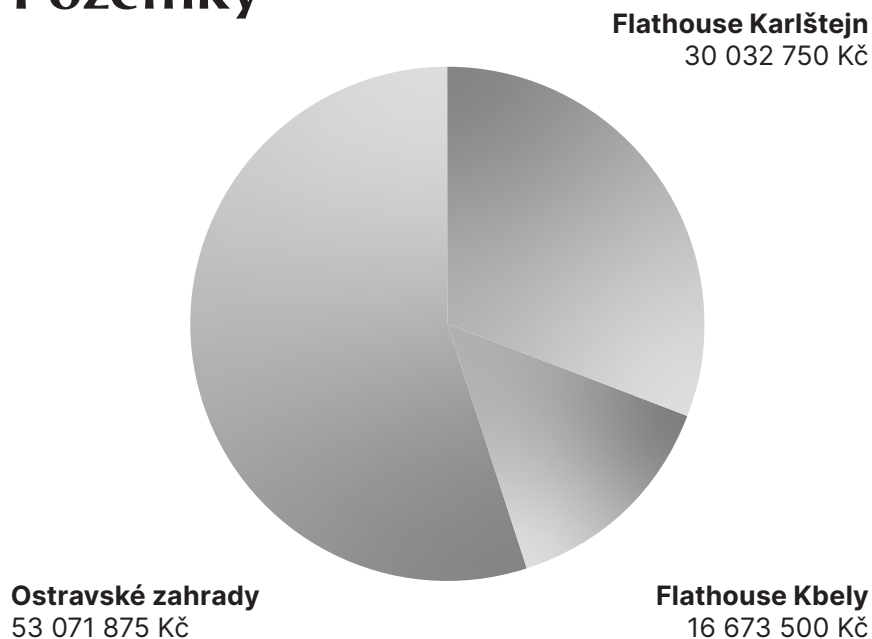
Bc. Milan Zavadil, MBA
Investment Partner



Milan Ondračka
CBO & Partner

1

Pozemky



FINANCE Aktuálně se majetek realitní divize skládá především z pozemků, na kterých budeme v následujících letech realizovat development

V majetku máme třetinový podíl na pozemku o výměře 42 500 metrů čtverečních, který byl pořízen v roce 2021 za účelem výstavby Ostravských zahrad.

Vlastníme také pozemek v pražských Kbelích a na Karlštejně. Celkem se jedná o pozemky s aktuální tržní hodnotou bezmála 97 milionů korun. Celková pořizovací cena pozemků byla přitom znatelně nižší než současná tržní hodnota. Díky tomu již dnes realitní divize drží velký podíl vlastního kapitálu.

Veškeré závazky jsou tak s dostatečnou rezervou kryty majetkem, což přispívá ke stabilitě společnosti. To zároveň zajišťuje solventnost nejen v rámci bankovního financování, ale i mezi individuálními investory, kteří se podílejí na projektech skupiny.

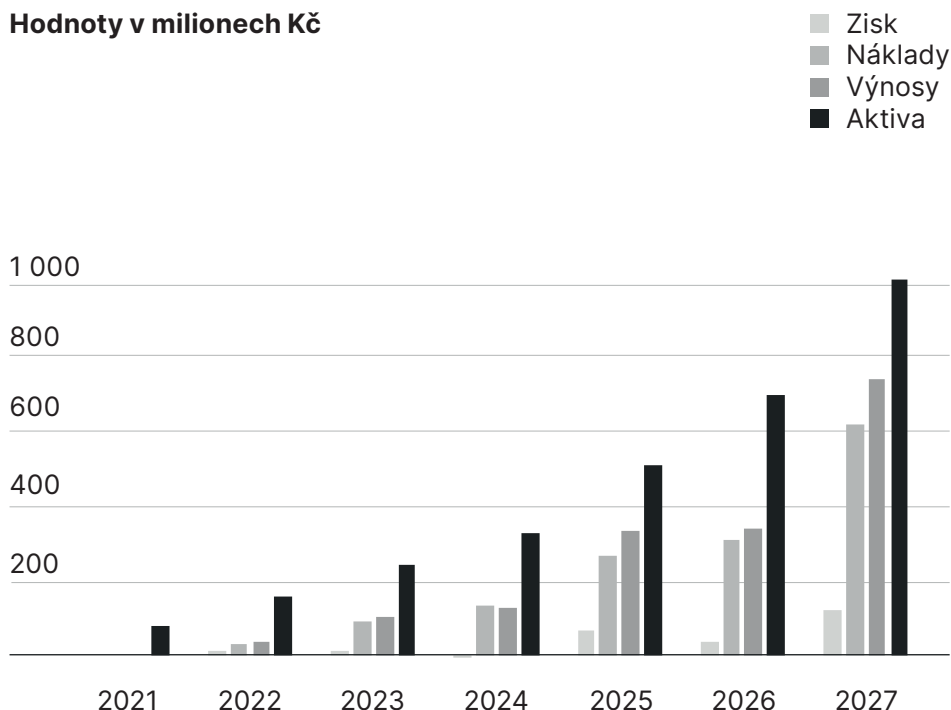


OSTRAVSKÉ ZAHRADY



BUSINESS PLÁN Postupná realizace předem definovaných nemovitostních projektů

Hodnoty v milionech Kč



Náš business plán zahrnuje postupnou realizaci předem definovaných nemovitostních projektů. V letech 2022 a 2023 se jedná o development vilových domů Flathouse s očekávanými výnosy z prodeje nemovitostí v objemu 34,5 mil. Kč, respektive 102,6 mil. Kč. Celkový očekávaný zisk v těchto dvou letech přesahuje 20 mil. Kč.

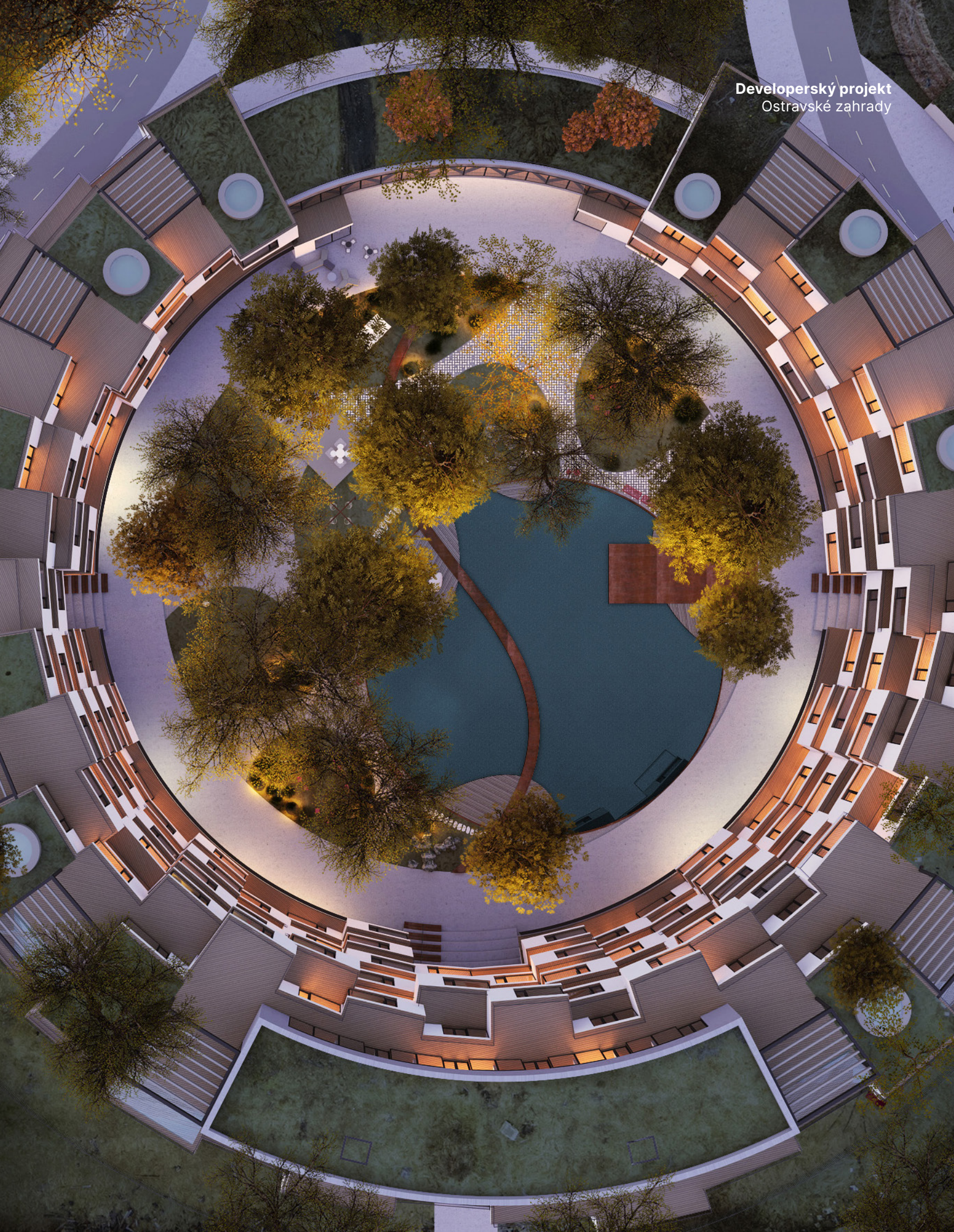
Existuje tedy dostatečný „bezpečnostní polštář“ pro nenadálé situace, jako je například razantní zdražení stavebních materiálů či prodloužení samotné realizace některého z projektů.

V průběhu roku 2024 plánujeme dostavbu a prodej první etapy Ostravských zahrad, konkrétně bloku X s výnosy na úrovni celé realizace ve výši 385 mil. Kč. V rámci podílu naší realitní divize na projektu pak v tomto případě hovoříme o tržbách 127 mil. Kč. V následujících letech bude postupně docházet k dalším etapám výstavby a postupnému prodeji bytů koncovým vlastníkům.

Vzhledem k průběžným nákladům na další navazující projekty se Investhy Development dostane do významnějšího zisku v roce 2025, kdy očekáváme čistý zisk ve výši přesahující 67 mil. Kč, a to po započtení veškerých nákladů na financování a probíhající realizaci dalších projektů.

2

Developerský projekt
Ostravské zahrady



3

PROJEKT **Ostravské
zahrady**

Lokalita

Ostrava

Investiční náklady

2 259 810 000 Kč

Výměra pozemku

42 500 m²

Hrubá podlažní plocha

47 000 m²

Počet bytů

450

Počet parkovacích stání

750

Zeleň a vodní plochy

6 300 m²

Začátek výstavby

2023

Předpokládané dokončení

2029

Naším záměrem je vybudovat novou moderní městskou čtvrť, která má ambici stát se novým centrem Slezské Ostravy. Rozprostírat se bude na pozemcích o výměře více jak 42 500 m². Společně s bydlením přinese projekt do lokality také nové služby, kancelářské prostory a kompletní občanskou vybavenost včetně odpočinkových zón se spoustou úžasné zeleně.

Projekt přinese ve čtyřech etapách na trh celkem 450 bytů různých dispozic, jejichž celková podlahová plocha činí 27 tisíc m². V rámci projektu vzniknou jak venkovní, tak vnitřní parkovací stání v celkovém počtu 750 parkovacích míst. Projekt počítá s parkovacími stáními s elektro nabíječkami.



Ostravské zahrady

KVALITY Architektonickou studii projektu zpracovali JA/architekti a EVA VAIS ARCHITEKTI. Řešení venkovních prostor pochází z pera zahradního architekta Ing. Ferdinanda Leflera z ateliéru Flera.



Velký důraz je kladen především na zahradní úpravy a veřejné prostory, které mají za cíl v maximální možné míře vnést do lokality zeleň a dodat jí punc bydlení v přímém kontaktu s přírodou. V rámci jednotlivých bytových domů byly navrženy také zelené střechy.



Developerský projekt
Ostravské zahrady



PROJEKT

Flathouse

**Přinášíme nový trend
bydlení do České republiky.
Vybudujeme Flathouse
Village, kde mini bytové
domy budou disponovat
dvěma až třemi bytovými
jednotkami, které
přizpůsobujeme na míru
konkrétní lokalitě
při praktickém využití
každého metru čtverečního.
A to nejen v rámci interiéru,
ale také exteriéru.**

Lokalita

Praha a okolí

Typ bydlení

Malé bytové domy

Dispozice

3kk – 5kk (75m² – 130m²)

Cílová skupina

Zájemci o stylové apartmány, rodiny s dětmi

Flathouse je kombinace bydlení v rodinném domě a bytě, přičemž si zachovává ty nejlepší výhody z obou těchto typů. Každý byt má samostatný vchod a byty disponují vlastní prostornou zahradou nebo velkou terasou. Součástí pozemku je také parkoviště, které počítá se dvěma parkovacími místy pro každou bytovou jednotku.

Naší ambicí je nabídnout dostupné bydlení, které bude odpovídat standardům rodinného domu. Projekt lze aplikovat jak na městské, tak venkovské bydlení.

4

Rozhlížíme se prioritně po lokalitách s již vybudovanou občanskou vybaveností, službami a kvalitními veřejnými prostory.

Projekt Flathouse budeme v brzké době realizovat v pražských Kbělicích, v Karlštejně a aktivně se rozhlížíme po dalších pozemcích vhodných pro tento typ projektu.



MOTTO „Ani metr čtvereční nazmar“. Klademe důraz na úspornost a efektivitu. Proto Flathouse znamená bydlení, co dává logiku a styl.



Developerský projekt
Flathouse



FORMA **Financování**

Dluhopisový program ve formě unijního prospektu zaměřen na růst, zřízený v roce 2022 v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 1 000 000 000 Kč.

5

Trvání programu je 10 let,
schválený byl v únoru 2022
Českou národní bankou.

Reference

Splacená první emise 31. 3. 2022

Úspěšný obchod s privátním
investorem Flathouse Kbely

Audity 2019–2020

Investhy wealth management, a.s.
spravuje privátní alternativní fond
SMART STOCKS a je zapsána
v seznamu osob provádějících
správu majetku srovnatelnou
s obhospodařováním dle
§ 15 zákona č. 240/2013 Sb.,
o investičních společnostech
a investičních fondech („ZISIF“)
vedeném ČNB.

INVESTHY

Vydání první tranše v objemu 250 000 000 Kč

Investhy Deposit

Parametry	
Emitent	Investhy,a.s.
Prospekt schválený ČNB	Ano
ISIN	CZ0003539264
Celkový objem	100 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč
Likvidita	Do dvou měsíců od podání žádosti emitentovi
Frekvence výplaty	Měsíčně

Tabulka výnosů z Investhy Deposit 4,35% p.a.

Příklad investované částky	Výnos / Měsíc	Výnos / Rok
50 000,00 Kč	181,25 Kč	2 175,00 Kč
100 000,00 Kč	362,50 Kč	4 350,00 Kč
150 000,00 Kč	543,75 Kč	6 525,00 Kč
200 000,00 Kč	725,00 Kč	8 700,00 Kč
300 000,00 Kč	1 087,50 Kč	13 050,00 Kč
400 000,00 Kč	1 450,00 Kč	17 400,00 Kč
500 000,00 Kč	1 812,50 Kč	21 750,00 Kč

Dluhopis Investhy Real Estate 5,5% / 2025

Parametry

Emitent	Investhy,a.s.
Prospekt schválený ČNB	Ano
ISIN	CZ0003539074
Celkový objem	50 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč
Splatnost	01.04.2025
Frekvence výplaty	Kvartálně

Tabulka výnosů z Dluhopisu Investhy Real Estate 5,5% / 2025

Příklad investované částky	Výnos / Kvartál	Výnos / Rok
50 000,00 Kč	687,50 Kč	2 750,00 Kč
100 000,00 Kč	1 375,00 Kč	5 500,00 Kč
150 000,00 Kč	2 062,50 Kč	8 250,00 Kč
200 000,00 Kč	2 750,00 Kč	11 000,00 Kč
300 000,00 Kč	4 125,00 Kč	16 500,00 Kč
400 000,00 Kč	5 500,00 Kč	22 000,00 Kč
500 000,00 Kč	6 875,00 Kč	27 500,00 Kč
750 000,00 Kč	10 312,50 Kč	41 250,00 Kč
1 000 000,00 Kč	13 750,00 Kč	55 000,00 Kč
1 500 000,00 Kč	20 625,00 Kč	82 500,00 Kč
2 000 000,00 Kč	27 500,00 Kč	110 000,00 Kč
3 000 000,00 Kč	41 250,00 Kč	165 000,00 Kč
4 000 000,00 Kč	55 000,00 Kč	220 000,00 Kč
5 000 000,00 Kč	68 750,00 Kč	275 000,00 Kč
10 000 000,00 Kč	137 500,00 Kč	550 000,00 Kč

Dluhopis Investhy Real Estate 6,5% / 2027

Parametry

Emitent	Investhy,a.s.
Prospekt schválený ČNB	Ano
ISIN	CZ0003539231
Celkový objem	50 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč
Splatnost	01.04.2027
Frekvence výplaty	Pololetně

Tabulka výnosů z Dluhopisu Investhy Real Estate 6,5% / 2027

Příklad investované částky	Výnos / Pololetí	Výnos / Rok
50 000,00 Kč	1 625,00 Kč	3 250,00 Kč
100 000,00 Kč	3 250,00 Kč	6 500,00 Kč
150 000,00 Kč	4 875,00 Kč	9 750,00 Kč
200 000,00 Kč	6 500,00 Kč	13 000,00 Kč
300 000,00 Kč	9 750,00 Kč	19 500,00 Kč
400 000,00 Kč	13 000,00 Kč	26 000,00 Kč
500 000,00 Kč	16 250,00 Kč	32 500,00 Kč
750 000,00 Kč	24 375,00 Kč	48 750,00 Kč
1 000 000,00 Kč	32 500,00 Kč	65 000,00 Kč
1 500 000,00 Kč	48 750,00 Kč	97 500,00 Kč
2 000 000,00 Kč	65 000,00 Kč	130 000,00 Kč
3 000 000,00 Kč	97 500,00 Kč	195 000,00 Kč
4 000 000,00 Kč	130 000,00 Kč	260 000,00 Kč
5 000 000,00 Kč	162 500,00 Kč	325 000,00 Kč
10 000 000,00 Kč	325 000,00 Kč	650 000,00 Kč

Dluhopis Investhy Real Estate 7,5% / 2029

Parametry

Emitent	Investhy,a.s.
Prospekt schválený ČNB	Ano
ISIN	CZ0003539249
Celkový objem	50 000 000 Kč
Jmenovitá hodnota	10 000 Kč
Splatnost	01.04.2029
Frekvence výplaty	Ročně

Tabulka výnosů z Dluhopisu Investhy Real Estate 7,5% / 2029

Příklad investované částky	Výnos / Pololetí	Výnos / Rok
50 000,00 Kč	1 875,00 Kč	3 750,00 Kč
100 000,00 Kč	3 750,00 Kč	7 500,00 Kč
150 000,00 Kč	5 625,00 Kč	11 250,00 Kč
200 000,00 Kč	7 500,00 Kč	15 000,00 Kč
300 000,00 Kč	11 250,00 Kč	22 500,00 Kč
400 000,00 Kč	15 000,00 Kč	30 000,00 Kč
500 000,00 Kč	18 750,00 Kč	37 500,00 Kč
750 000,00 Kč	28 125,00 Kč	56 250,00 Kč
1 000 000,00 Kč	37 500,00 Kč	75 000,00 Kč
1 500 000,00 Kč	56 250,00 Kč	112 500,00 Kč
2 000 000,00 Kč	75 000,00 Kč	150 000,00 Kč
3 000 000,00 Kč	112 500,00 Kč	225 000,00 Kč
4 000 000,00 Kč	150 000,00 Kč	300 000,00 Kč
5 000 000,00 Kč	187 500,00 Kč	375 000,00 Kč
10 000 000,00 Kč	375 000,00 Kč	750 000,00 Kč

Disclaimer

Dokument je propagačním sdělením finanční skupiny Investhy, a.s., včetně dceřiných a partnerských společností. Informace uvedené v dokumentu mají pouze informativní charakter. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení, nepředstavuje rovněž investiční poradenství ve smyslu zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálových trzích. Schválení dluhopisového prospektu nelze chápat jako potvrzení cenných papírů, které jsou nabízeny nebo přijaty k obchodování na regulovaném trhu ze strany ČNB. Investorům doporučujeme před učiněním jakéhokoli investičního rozhodnutí podrobně se seznámit s veřejně dostupnými informacemi k danému produktu, jako jsou doplňky k prospektům či emisní podmínky dluhopisů. Investování do investičních nástrojů je obecně spojeno s riziky.

Informace obsažené v textu se zakládají na informačních zdrojích dostupných v době vydání. Použité zdroje jsou všeobecně považované

za spolehlivé, avšak vydavatel tohoto obsahu neručí za správnost a úplnost. Veškeré výhledy ohledně budoucích výsledků společnosti jsou pouze kvalifikovaným odhadem, který se může, avšak nemusí naplnit. Obsah dokumentu není tvořen za účelem analýzy investičních příležitostí ani investičních doporučení. Čtenáři se doporučuje před učiněním jakéhokoli rozhodnutí na základě informací obsažených v dokumentu se podrobně seznámit s dalšími názory a materiály souvisejícími s tvrzenými skutečnostmi.

Vznikne-li mezi kterýmkoliv emitentem a investorem, který je spotřebitelem ve smyslu zákona č. 634/1992 Sb., o ochraně spotřebitele, ve znění pozdějších předpisů („Spotřebitel“), spor při uzavření nebo z plnění smlouvy o úpisu cenných papírů nebo výkonu práv a povinností z cenných papírů, Spotřebitel má právo se obrátit i na orgán mimosoudního řešení spotřebitelských sporů, kterým je Česká obchodní inspekce, případně institut finančního arbitra.

V závislosti na povaze sporu však může být příslušný i orgán jiný. Na žádost Spotřebitele jej bude emitent informovat o orgánu příslušném pro mimosoudní řešení konkrétního sporu.

Investhy wealth management, a.s. spravuje privátní alternativní fond SMART STOCKS a je zapsána v seznamu osob provádějících správu majetku srovnatelnou s obhospodařováním dle § 15 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech („ZISIF“) vedeném ČNB. Činnost společnosti nepodléhá dohledu ČNB. Správa majetku společnosti je určena pouze pro privátní okruh investorů, kteří jsou kvalifikovanými investory v souladu se ZISIF. Společnost nenabízí investice veřejně ani neshromažďuje majetek od veřejnosti. Jakékoliv informace publikované v tomto dokumentu nepředstavují návrh na uzavření smlouvy.



Developerský projekt
Ostravské zahrady



