

UDI

urban developers
& investors

UDI CEE a.s. | PREZENTACE SPOLEČNOSTI

v. 20180816



STARTIPO

OBSAH PREZENTACE

EXECUTIVE SUMMARY	4-6
O SKUPINĚ UDI	8-9
PŘEHLED TRHU	11-12
PROJEKTY UDI CEE a.s.	14-16
<i>SÁZAVA LOGISTIC PARK - OSTŘEDEK</i>	14
<i>KURIR BĚLEHRAD</i>	15
<i>PŘEHLED CASH FLOW PROJEKTŮ</i>	16
KONTAKTY	18
PŘÍLOHA	20-23

DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ

Tato prezentace (dále jen „Prezentace“) byla připravena společností UDI CEE a.s (dále jen „Společnost“) ve spolupráci s poradcem transakce, společností STARTEEPO s.r.o. Společnost připravila Prezentaci dle nejlepšího vědomí a svědomí. Nelze však poskytnout žádné záruky nebo prohlášení ohledně komplexnosti nebo spolehlivosti informací obsažených v této Prezentaci. Společnost ani členové jejího představenstva, manažeři, poradci nebo zástupci těchto osob nepřebírají odpovědnost, která může vzniknout v souvislosti s jakýmkoliv užitím této Prezentace. Dále, žádná informace zde obsažená nezakládá povinnost nebo prohlášení Společnosti, jejích manažerů nebo členů představenstva, akcionářů dceřiných a přidružených společností, poradců nebo zástupců těchto osob.

Toto oznámení nepředstavuje nabídku ani výzvu ke koupi jakýchkoliv akcií Společnosti (dále jen „Akcí“). Případná veřejná nabídka Akcií bude v České republice provedena až po uveřejnění prospektu podle zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění. Pokud se veřejná nabídka v České republice uskuteční, bude tento prospekt k dispozici na www.urban-developers.com a na www.starteepo.com/udi-cee.

Tato informace nepředstavuje nabídku ani výzvu ke koupi jakýchkoliv Akcií ve Spojených státech amerických nebo jakékoli jiné jurisdikci, ve které není taková nabídka nebo výzva povolena nebo ve vztahu k jakékoliv osobě, vůči které by taková nabídka nebo výzva byla v rozporu se zákonem. Uživatelé této informace se tímto žádají, aby se s těmito omezeními seznámili a dodržovali je.

1

POPIS TRANSAKCE



ÚVOD

Společnost UDI CEE a.s. (dále jen „UDI CEE“ nebo „Společnost“) se rozhodla vstoupit na nový trh START Burzy cenných papírů Praha. Prostřednictvím primární nabídky akcií bude investorům nabídnut 37% podíl ve Společnosti v zamýšlené hodnotě 250 mil. CZK („Emise“).

EMITENT

Společnost UDI CEE a.s. (dále jen „UDI CEE“ nebo „Společnost“) je součástí české developerské skupiny UDI Group (o UDI Group více na snímku č. 8). UDI Group developuje řadu realitních projektů v České republice a v roce 2017 započala zahraniční expanzi.

UDI CEE je společností, jež aktuálně drží vlastnické podíly ve dvou developerských projektech neboli tzv. SPV (special purpose vehicle) – výstavbě logistického centra u dálnice D1 (projekt Ostředek) a developmentu rezidenčního komplexu v srbském Bělehradě (projekt KURIR).

O PROJEKTU

Developerské projekty jsou z pravidla financovány mixem vlastních zdrojů developera a z větší části cizími zdroji ve formě bankovních úvěrů. Na podobném principu stojí i realizace výše zmíněných projektů UDI CEE. Čím se však UDI CEE liší je to, že chce investorům nabídnout možnost podílet se na developmentu a budoucích výnosech plynoucích z projektů Ostředek a KURIR a to formou kapitálového vstupu ve formě primárního úpisu akcií na novém trhu START pražské burzy. Takto získané prostředky z úpisu budou poskytnuty na financování projektů Ostředek a KURIR společně s cizími zdroji ve formě úvěrů.

Dlouhodobě se však nebude jednat pouze o tyto dva projekty. UDI Group má aktuálně rozpracováno několik developerských projektů, ať už v tuzemsku, či zahraničí, které výhledově zamýšlí kofinancovat podobně jako projekt Ostředek a KURIR (více na snímku č. 5).

PROČ TRH START?

UDI Group vítá vznik trhu START jakožto burzovní platformy, kde mohou české malé a střední podniky (SME) ve spolupráci s českými investory financovat své růstové záměry a rozvíjet tak český kapitálový trh. I přesto, že UDI Group působí v poměrně „konzervativním“ odvětví real estate, nebrání se inovacím a novým nápadům. I proto se UDI Group rozhodlo oslovit investory vstupem na burzu START a otestovat tak nový model financování realitních projektů a nabídnout investorům jedinečnou možnost se přímo podílet na výnosech z developmentu nemovitostí.

PARAMETRY EMISE

ISIN:

Měna emise:

Veřejná nabídka:

Velikost obchodované jednotky (1 lotu):

Minimální cena akcie:

Maximální cena akcie:

Počet nabízených akcií:

Očekávaný objem transakce:

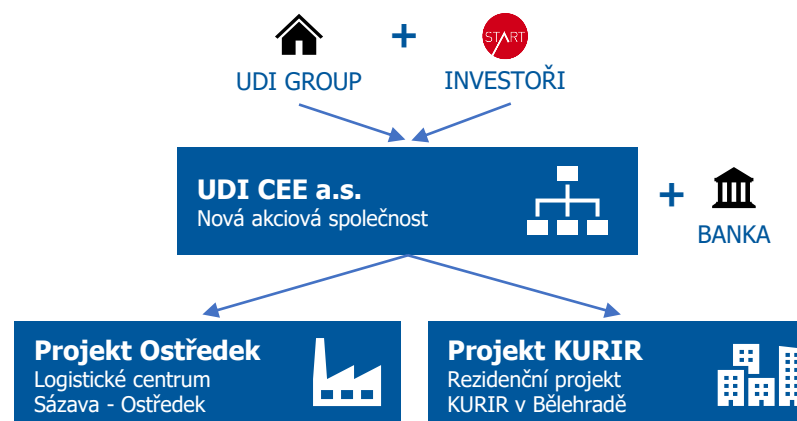
Emitent tímto oznamuje záměr vstoupit na platformu START Burzy cenných papírů Praha, a.s. vydáním nových akcií (IPO).

Parametry IPO budou upřesněny po schválení prospektu určeného pro veřejnou nabídku akcií.

Uveřejnění bližších informací očekáváme nejpozději 14. září 2018.

STRUKTURA UDI CEE a.s.

Jak již bylo zmíněno, společnost UDI CEE a.s. aktuálně drží vlastnické podíly ve společnostech, jež developují nemovitostní projekty Ostředek a KURIR. V projektu Ostředek drží UDI CEE 75% podíl, v projektu KURIR pak 100%. Tyto developerské projekty jsou aktuálně financovány formou akcionářských půjček. Cílem je financování projektů mixem vlastních zdrojů UDI Group, prostředků vložených investory skrz trh START a bankovními úvěry.

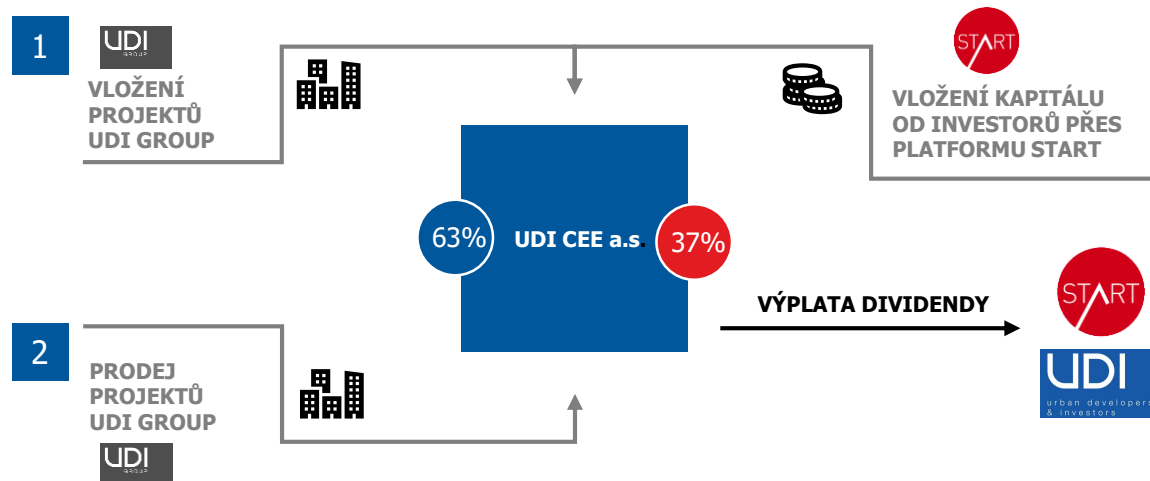


VARIANTY VKLÁDÁNÍ PROJEKTŮ

V **první variantě** jsou projekty vkládány do základního kapitálu společnosti UDI CEE a.s. V průběhu následujících START days budou vloženy další projekty vůči novému kapitálu od investorů tak, aby se výrazně neměnil majetkový podíl ve Společnosti. **Druhou variantou** je prodej projektů UDI Group do společnosti UDI CEE.

Výnosy z projektů budou vypláceny formou dividendy. V případě projektu KURIR bude výnos vyplacen v momentě dokončení výstavby a prodeje většiny jednotek v projektu. U projektu Ostředek se počítá s prodejem 1-2 roky po dokončení, přičemž před prodejem bude tento areál pronajímán. Na základě valuace jednotlivých projektů by měl průměrný roční výnos pro investory dosahovat 9,4 %.

 **9,4 %** průměrný roční výnos pro investory



OČEKÁVANÝ HARMONOGRAM VSTUPU

V první fázi je počítáno s vložením dvou projektů – Ostředek a KURIR. Další projekty budou vkládány postupně a to v průběhu dalších START days dle uvedeného formátu.

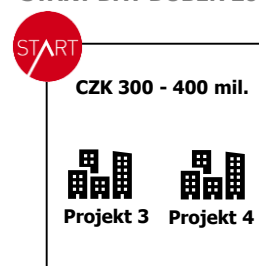
Společnost očekává v případě úspěšného úvodního vstupu na trh START celkovou hodnotu emisí akcií zhruba ve výši CZK 1 mld. v období 2018 – 2019.

 **1 mld. CZK** očekávaná výše emisí akcií v období 2018 - 2019

START DAY ŘÍJEN 2018



START DAY DUBEN 2019



START DAY ČERVEN 2019



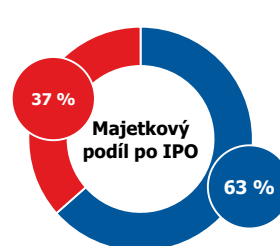
INDIKATIVNÍ VALUACE PRO ÚVODNÍ ÚPIS

Výpočet hodnoty Společnosti byl proveden na základě součtu současných hodnot projektů Ostředek a KURIR.

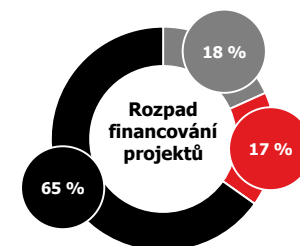
Pro účely této indikativní valuace byl na základě informací poskytnutých UDI Group vytvořen indikativní finanční model, který diskontuje Gross Development Value (GDV) zmíněných projektů vložených do Společnosti. Na GDV projektů byl aplikován diskontní faktor, který vychází z 5,75% diskontní míry u projektu Ostředek a 7% diskontní míry u projektu KURIR. Důvodem rozdílné diskontní míry je vyšší rizikovost u projektu nacházejícího se v Srbsku. U obou projektů se počítá s dokončením na začátku roku 2021.

Po diskontování GDV je hodnota firmy před IPO na úrovni CZK 433 mil.

Po získání 250 000 tis. od investorů prostřednictvím platformy START bude hodnota Společnosti minimálně 683 363 tis.



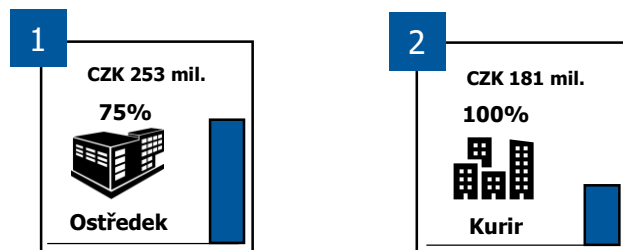
■ UDI ■ Start



■ Již profinancováno ■ START ■ Dluh

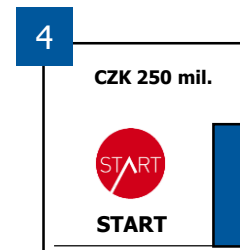
KAPITÁLOVÉ SCHÉMA

SOUČASNÁ HODNOTA PROJEKTŮ



Poznámka: Zaokrouhleno

START



Post money valuační Společnosti:
CZK 683 mil.

2

O SKUPINĚ UDI



UDI GROUP

UDI Group, celým jménem **Urban Developers and Investors** (dále jen „UDI“), je skupina developerských společností s více než 25 letou historií. Za tu dobu se UDI podařilo úspěšně realizovat přes 100 projektů a prodat více než 3 000 bytů.

Počátky UDI Group sahají až do roku 1991, kdy vznikla rodinná stavební firma MERA, která stavěla bytové projekty, rodinné domy, ale například i průmyslové haly. Zlom ve společnosti MERA nastal v roce 1996, kdy **došlo k mezigeneračnímu předání vedení firmy** z otce, pana Ladislava Menšíka, na syna Radka Menšíka. Zaměření firmy se posléze začalo orientovat na development.

Rok 2007 znamenal **posun developerských aktivit do komerčního developmentu**, kdy byl realizován projekt nákupního centra Luka I v Praze 13. V té době již firma rovněž vystupuje pod názvem Urban Developers and Investors neboli UDI Group. V roce 2012 UDI rovněž developovala polyfunkční objekt OC Lužiny, opět v lokalitě Praha 13. **Rok 2017 byl rokem mezinárodní expanze UDI** – byla založená dceřinná firma v srbském Bělehradě, rovněž probíhají aktivity v polské Varšavě a v Bratislavě.

Unikátnost UDI Group spočívá v několika směrech:

- 1 Historie skupiny UDI Group vychází ze stavební výroby; z toho vyplývá dokonalá zkušenost a znalost stavebních procesů, což se odráží v efektivitě staveb a nižších stavebních nákladech.
- 2 UDI Group zahrnuje vlastními silami kompletní developerský proces (od projektu přes design, přípravu, rozpočet stavby, povolování, vlastní stavební dozor, marketing a prodej).
- 3 UDI Group detailně zná požadavky klientů, a to z toho důvodu, že své projekty sama prodává a je tak v kontaktu s klienty.
- 4 Je vlastněna a aktivně řízena zakladatelem, investorem a generálním ředitelem Ing. Radkem Menšíkem v jedné osobě; z tohoto důvodu je kladen velký důraz na kvalitu, efektivitu a rychlost rozhodování celého procesu.



25

let na trhu



100

realizovaných projektů



3 000

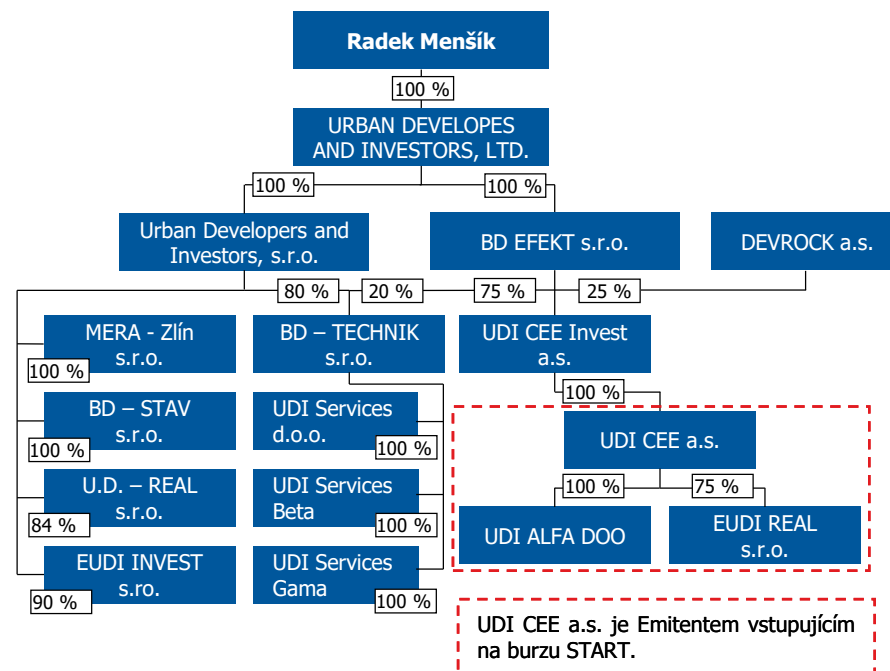
prodaných bytů



150

počet zaměstnanců

VLASTNICKÁ STRUKTURA UDI GROUP



Poznámka: Vlastníky společnosti DEVROCK a.s. jsou David Hauerland a Petr Valenta. Společnost EUDI REAL s.r.o. je dále vlastněna panem Doc. Ing. Karlem Koppem (5 %) a společností Forward Consulting Limited (20 %). Jedná se o zjednodušenou strukturu.

KDO STOJÍ ZA SKUPINOU UDI

Ing. Radek Menšík

CEO UDI Group a předseda představenstva UDI CEE a.s.

Ing. Radek Menšík je absolventem stavební fakulty VUT Brno. Od roku 1991 působil v rodinné stavební firmě MERA (dnes UDI Group), jejíž zakladatelem byl jeho otec. V roce 1996 došlo k mezigeneračnímu předání firmy a Ing. Menšík se stal jejím generálním ředitelem. V současnosti působí jako generální ředitel společnosti UDI Group.

Ing. Libor Tábořský

CFO UDI Group a člen dozorčí rady UDI CEE a.s.

Ing. Libor Tábořský je absolventem Fakulty financí a účetnictví VŠE. Má za sebou bohaté pracovní zkušenosti ze světa financí a byznysu. V 90. letech působil ve vedoucích pozicích bank, například jako ředitel divize finančních trhů v PPF. Ve skupině PPF strávil celkem 15 let, zastával i pozici hlavního představitele PPF v Číně. Od dubna 2017 působí jako finanční ředitel UDI Group.

Ing. Bernhard Widder

Managing Director, UDI Srbsko

Ing. Bernhard Widder absolvoval Vyšší technický spolkový institut pro strojní instalace, vytápění a klimatizaci v Pinkafeldu, Rakousko. Od roku 1992 působil na různých technických a manažerských pozicích v rakouských stavebních a technických společnostech, například Strabag AG, TCV Holding Wien nebo VACE Linz, povětšinou jako vedoucí projektů v České republice. Podílel se tak například na stavbě obchodního centra Palladium v Praze. Od roku 2009 působí jako nezávislý konzultant v oblasti TZB.

3

PŘEHLED TRHU



PŘEHLED REALITNÍHO TRHU V ČESKÉ REPUBLICĚ

Realitní trh v posledních letech podobně jako většina ostatních finančních trhů zažívá historicky jedno z nejlepších období.

- Roční objem investic do nemovitostí v České republice přesáhl v roce 2017 3,7 mld. EUR. Oproti roku 2016 se sice jedná o mírný pokles (-3,3 % y-o-y), rok 2017 však naráží na vysokou srovnávací základnu roku 2016, kdy se mimojiné prodávalo celé portfolio skladů P3. Průměrný růst investic za poslední čtyři roky dosahuje tempa 36,4 % p.a.
- Takto silný investiční apetit sice srazil investiční výnosy i o několik procentních bodů, segment průmyslových realit však obecně stále zůstává jedním z nejatraktivnějších real estate odvětví pro investory – aktuální průměrné výnosy v České republice dosahují úrovně okolo 6 %. Pro srovnání, průměrný výnos kancelářských nemovitostí se pohybuje okolo 5,5 %, retailových dokonce až o 1,5 p.b. níže na 4,5 %.
- Dle společnosti CBRE by měla investiční aktivita v roce 2018 o něco zpomalit a dosáhnout celkově objemu ca. 2,6 mld. EUR. Hlavními tahouny investic bude opět odvětví retailu a kancelářských prostor, které by měly společně tvořit přes 80 % investičního objemu. Investice do průmyslových realit by naopak měly ochladnout. Rovněž se dá očekávat další pokles investičních výnosů a to skrze všechny segmenty Real Estate – **z pohledu developera se tak určitě jedná o pozitivní vývoj, jelikož nižší výnosy znamenají vyšší prodejní ceny nemovitostí.**

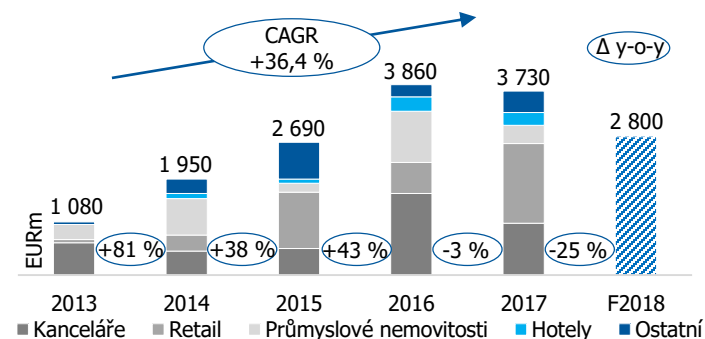
PŘEHLED TRHU PRŮMYSLOVÝCH REALIT V ČESKÉ REPUBLICĚ

Trh průmyslových realit je, vzhledem ke svému zaměření a portfoliu nájemců, silně korelován s obecným vývojem českého hospodářství. To aktuálně prochází obdobím silného růstu – pro rok 2018 je predikován růst 3,9 %, pro rok 2019 3,4 %.

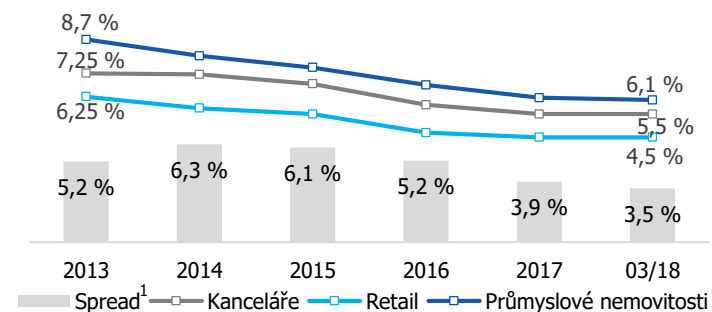
- Silný výkon české ekonomiky se odráží ve vysoké poptávce po skladovacích a průmyslových prostorech, zejména těch s výbornou dostupností hlavních silničních tahů. I přes akceleraci výstavby a nabídky nových prostor (průměrný růst celkové plochy 2013 – 2017 11 % p.a.) nepronajatatost každoročně klesá a ke konci roku 2017 se pohybovala na úrovni okolo 4,1 %.
- Největšími poptavateli skladovacích prostor jsou firmy z oblasti e-commerce, které si pronajímají prostory zejména v okolí měst. Silným hráčem jsou rovněž společnosti z oblasti automotive.
- Tempo výstavby a nepronajatatost však stále nedosahují předkrizových úrovní – v roce 2006 se nepronajatatost pohybovala okolo 1,5 % a v roce 2007 bylo postaveno přes rekordních 900 000 m².
- Mezi hlavní developery logistických center dlouhodobě patří CTP Invest, dále jsou to VGP, Prologis či Panattoni.
- Vzhledem k převahu poptávky nad nabídkou prostor lze v poslední době pozorovat nárůst spekulativních projektů, tzn. výstavby skladů bez předem dojednaných nájemníků. V roce 2017 byla takto postavena až 1/3 všech projektů.

Zdroj: CBRE, COLLIERS, CUSHMAN&WAKEFIELD, ČNB, IHNEP

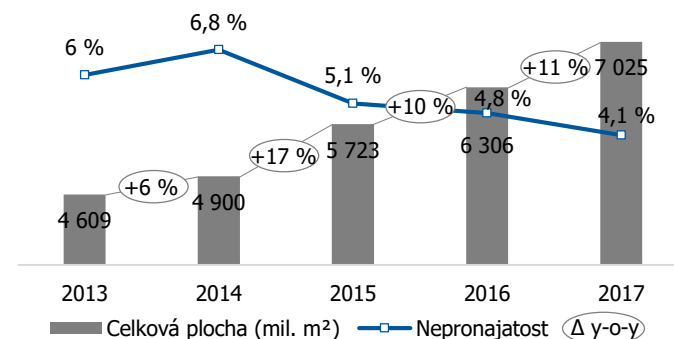
SILNÝ INVESTIČNÍ APETIT INVESTORŮ V POSLEDNÍCH LETECH...



...POSTUPNĚ SRAZIL VÝNOSY NA NOVÁ MINIMA.



VOLNÉ PROSTORY UBÝVAJÍ NAVZDORY SILNÉMU RŮSTU CELKOVÉ SKLADOVACÍ PLOCHY...



PŘEHLED EKONOMIKY A REALITNÍHO TRHU V SRBSKU

Srbsko je vedle Černé Hory jedním z adeptů na členství v Evropské unii. Díky tomu se postupně zvyšuje kvalita veřejných institucí, což se již dnes projevuje v zlepšených ekonomických podmínkách a růstu.

- Srbská ekonomika v roce 2017 sice rostla o pouhých 1,9 %, v 1Q18 to však již bylo meziročně o 4,5 % a Evropská komise predikuje celoroční růst o 3,3 %. Nezaměstnanost však zůstává relativně vysoká na úrovni 12,9 %, lze však pozorovat silný klesající trend – od roku 2013 klesla o 9,2 p.b.
- Pozitivní vývoj lze pozorovat i v „soft“ oblastech jako je úroveň podnikatelského prostředí či ochrana investorů. Srbsko se aktuálně umísťuje na 43. pozici v žebříčku Doing Business Světové banky (pro srovnání Česko 30. pozice). V roce 2014 to však například bylo ještě 93. místo. Index vnímání korupce sestavovaný Transparency international řadí Srbsko na 77. příčku (Česko 42.).
- Srbský realitní trh nabízí obecně výnosy o několik procentních bodů vyšší než státy západní Evropy. Výnosy se pohybují od úrovně 8 % v retailu až po 9,75 % v oblasti průmyslových realit. Zejména Bělehrad jakožto hlavní ekonomický hub země zaznamenává v posledních letech silný růst, a to jak v residenční, tak i kancelářské a retailové oblasti.

PŘEHLED REZIDENČNÍHO TRHU V BĚLEHRADĚ

Rezidenční trh v Bělehradě trpí obecným nedostatkem nové zástavby – většina bytů byla postavena mezi roky 1960 – 1990 a nový development přiškrtila finanční krize.

- Většina bytových jednotek byla v Bělehradě postavena mezi roky 1960 až 1990, kdy se stavěla nová sídliště a městské části. V současné době okolo 90 % veškerých bytů bylo postaveno před rokem 2000 a jedná se povětšinou o projekty staršího rázu, které by zasluhovaly rekonstrukci.
- Roky 2005 až 2009 byly ve znamení intenzivního rozvoje rezidenčního bydlení díky obecnému ekonomickému boomu a související poptávce po bydlení. Finanční krize tento rozvoj přibrzdila a v pokrizových letech se tak největším investorem na poli rezidenčního bydlení v Bělehradě stala srbská vláda, která financovala zejména výstavbu sociálního bydlení.
- Oživení trhu lze pozorovat od roku 2014/2015, kdy opět začaly růst ceny bytů a rovněž roste počet vydaných stavebních povolení na výstavbu rezidenčního bydlení. Průměrný růst ceny bytů v letech 2014 – 2017 dosahuje úrovně 6,5 % p.a.
- Nejčastější dispozicí nově postavených bytů v Bělehradě bývají dvoupokojové byty (35 %), dále jednopokojové a třípokojové byty (dohromady 46 %). Průměrný nově postavený byt v Bělehradě v roce 2017 měl velikost 68 m². Rok 2015 rovněž zaznamenal obrát na trhu hypoték. Počet poskytnutých hypoték poprvé vzrostl od roku 2010, nicméně se stále nachází pod úrovněmi předkrizových let.
- V souhrnu rezidenční trh v Bělehradě v posledních letech prochází jistým oživením. To by mělo pokračovat i v příštích letech s tím, jak poroste srbská ekonomika a bude se dále zintenzivňovat přibližování k Evropské unii.

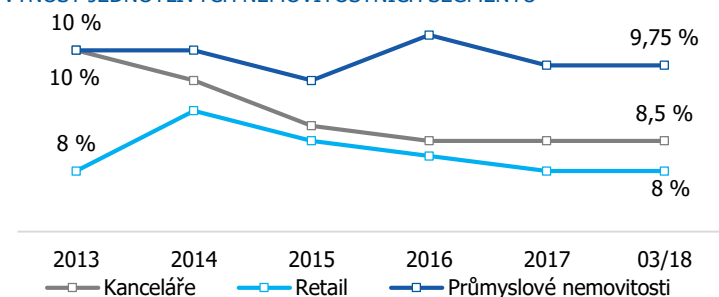
Zdroj: DANOS, JLL, Světová Banka, Transparency international, Srbský statistický úřad, Srbská národní banka

¹ Rozdíl mezi průměrným výnosem realitního trhu a 10-letými státními dluhopisy Srbska

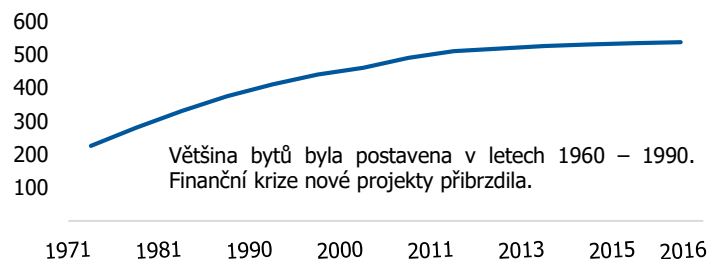
SRBSKO NABÍZÍ ATRAKTIVNÍ POMĚR RIZIKA A VÝNOSU...



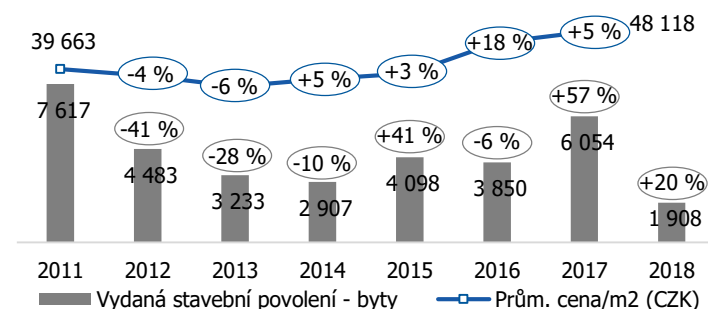
VÝNOSY JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTNÍCH SEGMENTŮ



VÝVOJ CELKOVÉHO POČTU BYTŮ V BĚLEHRADĚ (v tisících jednotek)



CENY BYTŮ I POČTY STAVEBNÍCH POVOLENÍ V BĚLEHRADĚ ROSTOU...



4

PROJEKTY UDI CEE



O PROJEKTU

Logistické centrum Ostředeck leží v bezprostřední blízkosti obce Ostředeck na exitu 34 dálnice D1. Logistický park Ostředeck se bude rozkládat na celkovém území 127 287 m², z čehož cca 50 000 m² budou tvořit skladovací plochy včetně vestavěných kanceláří.

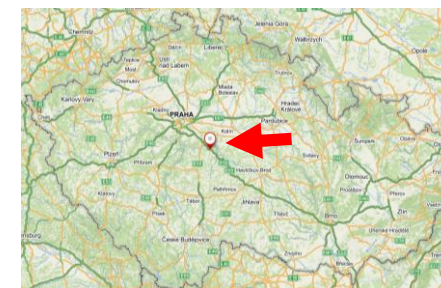
Logistické centrum bude rozděleno na čtyři budovy (A – D) o následujících velikostech:

- Hala A nabídne celkem 13 408 m² skladovacích ploch;
- Hala B 11 362 m²;
- Hala C 6 242 m²;
- Hala D 19 244 m².



V současnosti je k projektu vyhotovena kompletní dokumentace a vydáno územní rozhodnutí. V lednu 2018 byly zahájeny zemní práce a v roce 2019 se počítá se zahájením výstavby samotných logistických hal. Generálním dodavatelem stavby je německá společnost GOLDBECK Bau.

Projekt Ostředeck se vyznačuje žádanou lokalitou (jediný logistický projekt na D1 s vydaným územním rozhodnutím), snadným napojením a viditelností z D1. V současné době navíc existuje výrazný nedostatek skladových prostor u dálnic vzhledem k pomalému tempu povolení řízení.



VALUACE PROJEKTU

SÁZAVA LOGISTIC PARK - OSTŘEDEK	
Datum valuace: 20. 10. 2017	Zhotovitel:  Appraising Alpha® znalecký ústav
Celkové náklady (účetní hodnota nemovitostí)	720 741 691
Výše odpisů za roky 2019 a 2020 v Kč (-)	21 902 084
Účetní hodnota nemovitostí k 31.12.2020	698 839 607
Výnosová hodnota podniku k 31.12.2020 (+)	450 866 000
Celková aktiva projektu k 31.12.2020	1 149 705 607

TECHNICKÉ PARAMETRY



Rozteč sloupů
12 x 24m



Čistá výška
10 m



Nosnost podlah
5,000 kg/1 m²



Prostor pro nakládku
1/800 m²



Sprinklery
Ano



Dveře pro vjezd
1/jednotku



Kanceláře a příslušenství
Dle požadavků



Vytápění
Min. 12°C

O PROJEKTU

Residenční projekt KURIR se nachází na pozemku o rozloze 8 301 m², na kterém v současnosti stojí zastaralé průmyslové objekty a jehož využití tak není dle ekonomického principu highest and best use. Lokalita tak vybízí k demolici a přestavbě na residenční nemovitosti.

Projekt KURIR počítá s výstavbou polyfunkčního objektu, jehož hlavní náplní bude bydlení s doplňkovými komerčními plochami. Stavba bude rozdělena na residenční (17 418 m²) a komerční část (5 366 m²). Kompletní projekt by měl mít 323 bytových jednotek a 454 parkovacích míst.

V současnosti je podepsána kupní smlouva na pozemek a probíhá due dilligence (právní a finanční prověrka). Rovněž se připravuje projektová dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení. Předpoklad pro zahájení stavebních prací je druhá polovina roku 2019. Finalizace projektu je plánována na rok 2021. Silnou stránkou projektu je zejména žádaná lokace, ve které je v současnosti minimum nové residenční zástavby a existence infrastruktury. Vzhledem k silné poptávce po malometrážních bytech (roční absorpce bytů v Bělehradě je cca 4 000 ročně) se předpokládá hladký prodej, kdy se podstatná část bytů prodá již během výstavby.



VALUACE PROJEKTU

REZIDENČNÍ PROJEKT KURIR - BĚLEHRAD

Datum valuace: 03. 04. 2018 Zhotovitel: 

Typ	Hrubá plocha k prodeji (m ²)	Počet jednotek byty & ostatní	Počet jednotek parking & ostatní	Prodejní cena residenční & ostatní (m ² /jednotka)	Prodejní cena parking & ostatní (m ² /jednotka)	Hrubý zisk z prodeje (EUR)	Poplatky (%)	Čistý zisk z prodeje (EUR)
Residenční část & podzemní parkování	17 418	323	428	1 560	7 200	30 253 898	1,5 %	29 800 090
Kanceláře & venkovní parkování	1 527			1 200		1 832 280	1,5 %	1 804 796
Retail & služby, ostatní	3 839		934	1 450	600	6 126 950	1,5 %	6 035 046
CELKEM	22 784	323	1 362	4 210	7 800	38 213 128	1,5 %	37 639 932
ODHADOVANÁ GROSS DEVELOPMENT VALUE (EUR)		37 640 000						

TECHNICKÉ PARAMETRY



Počet bytů
323



Parkovací místa
454



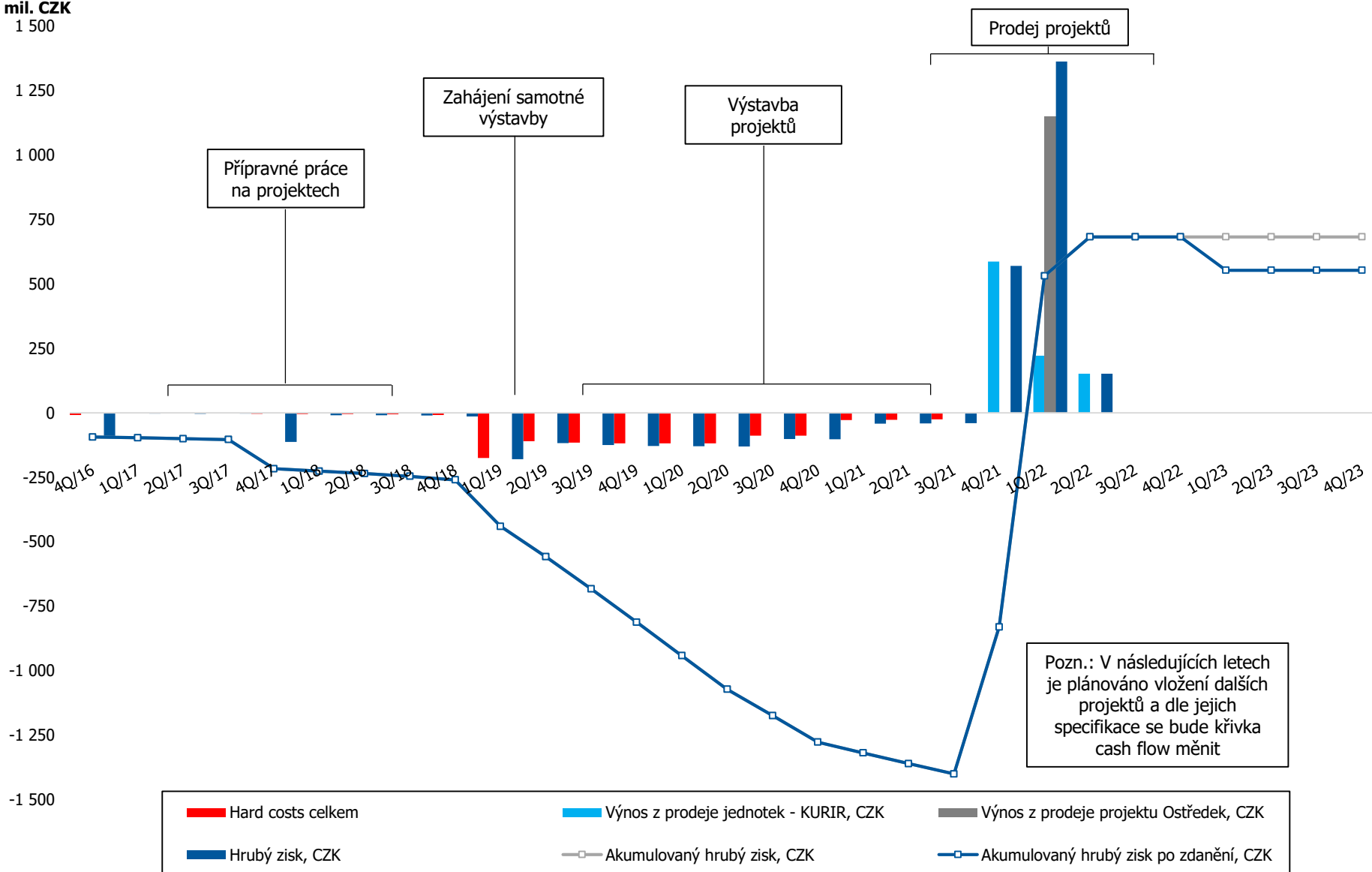
Rozloha pozemku
8 301 m²



Průměrná výměra bytu
54 m²



Komerční prostory
5 366 m²

mil. CZK
1 500

5

KONTAKTY



KONTAKT NA EMITENTA

UDI CEE a.s.
Archeologická 2256/1, 155 00 Praha 5, Česká republika

www.urban-developers.com

KONTAKT NA IPO PORADCE

STARTEEPO s.r.o.
Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, Česká republika

www.starteepo.com
www.starteepo.com/udi-cee

KONTAKTNÍ OSOBY**František Bostl / Managing Partner**

Email: bostl@starteepo.com
Telefon: +420 604 215 002

Jan Rovný / Associate Director

Email: rovny@starteepo.com
Telefon: +420 602 468 824

Adam Maryniok / Analyst

Email: maryniok@starteepo.com
Telefon: +420 776 004 979

A

PŘÍLOHA - PŘEHLED DOKONČENÝCH A AKTUÁLNÍCH PROJEKTŮ





Obchodní Centrum Lužiny

Obchodní centrum Lužiny přímo u stanice metra B Lužiny
Dokončeno 2014



Praha Lukacentrum

Bytový a administrativní komplex
Projekt prodán 2009



Objekt Revoluční

Příprava projektu novostavby polyfunkčního domu
Projekt prodán 2015



Polyfunkční dům

Polyfunkční dům v Olomouci
Dokončeno 2002



Bydlení u Císařské louky

Kancelářské a komerční plochy,
451 bytových jednotek
Předpokládané dokončení 2021/2022



Polyfunkční domy Lužiny Alfa, Beta

Polyfunkční domy Praha - 13
Předpokládané dokončení 2021/2022



Praha Lukacentrum II

Bytový a administrativní komplex
Projekt prodán 2009



Hradec Králové, ALDIS

Komerční centrum
Projekt prodán 2008

PŘEHLED AKTUÁLNÍCH PROJEKTŮ

Projekt	Typ	Rozsah (bytů/m²)	Tržba z prodeje (CZK m)	Termín realizace	Dokončené fáze projektu				
					Projekt	Povolení	Dostavěno	Prodej	Pronájem
Plzeň D5	Logistika	99 000 m²		2018 – n/a	✓				
URSUS Varšava	Residenční	960 bytů		2017 – n/a	✓				
KURIR Bělehrad	Residenční Komerční	323 bytů 5 366 m²		2017 - 2021	✓				
Žižkov Praha	Residenční Komerční	235 bytů 900 m²		2017 – n/a	✓				
Ostředek D1	Logistika	51 800 m²		2017 - 2021	✓	✓			
Císařská louka Praha	Residenční	440 bytů		2012 – n/a	✓				
Office Strakonická Praha	Komerční	23 850 m²		2012 – n/a	✓				
Lužiny Beta Praha	Residenční	82 bytů		2014 – n/a	✓				
Lužiny Alfa Praha	Residenční	144 bytů		2014 – n/a	✓				

PŘEHLED DOKONČENÝCH PROJEKTŮ (1/2)

Projekt	Typ	Rozsah (bytů/m²)	Tržba z prodeje (CZK/m)	Termín realizace	Dokončené fáze projektu				
					Projekt	Povolení	Dostavěno	Prodej	Pronájem
Praha ul. Revoluční	Komerční	n/a	310	2013-2015	✓	✓		✓	
Obch. centrum Lužiny	Komerční	21 100 m²	640	2010-2014	✓	✓	✓		✓
Praha Nad přehradou	Residenční	110 bytů	320	2007-2009	✓			✓	
Praha Lukacentrum	Komerční	7 200 m²	450	2006-2009	✓			✓	
Olomouc polyf. dům II ul. Wellnerova	Residenční Komerční	64 bytů 2 800 m²	235	2006-2009	✓			✓	
Lukacentrum II	Residenční Komerční	160 bytů 2 300 m²	405	2006-2009	✓			✓	
Hradec Králové ALDIS	Residenční Komerční	76 bytů 5 000 m²	300	2005-2008	✓			✓	
Brno Medlánky III	Residenční Komerční	150 bytů 1 400 m²	420	2005-2006	✓	✓		✓	
Pardubice Devotyho ul.	Residenční Komerční	80 bytů 450 m²	160	2005-2006	✓			✓	
Ústí n. Labem sídlíště Bukov	Residenční	450 bytů	1050	2004-2007	✓			✓	
Košice ul. Klímkovičova	Residenční	210 bytů	360	2004-2005	✓	✓	✓	✓	
Olomouc ul. Gen. Píky	Residenční	30 bytů	45	2003-2004	✓	✓	✓	✓	
Zlín Jižní svahy	Residenční	160 bytů	240	2002-2004	✓			✓	
Nové Butovice polyf. centrum II	Residenční Komerční	220 bytů 6 700 m²	850	2001-2003	✓			✓	

PŘEHLED DOKONČENÝCH PROJEKTŮ (2/2)

Projekt	Typ	Rozsah (bytů / m²)	Tržba z prodeje (CZK m)	Termín realizace	Dokončené fáze projektu				
					Projekt	Povolení	Dostavěno	Prodej	Pronájem
Červenohorské sedlo	Residenční	20 bytů	70	2001-2002	✓	✓	✓	✓	
Olomouc ul. Peškova	Residenční	56 bytů	80	2000-2002	✓	✓	✓	✓	
Olomouc polyf. dům I ul. Wellnerova	Residenční Komerční	70 bytů 3 600 m²	195	2000-2002	✓	✓	✓	✓	
Brno Medlánky I	Residenční Komerční	70 bytů 1 800 m²	165	2000-2001	✓	✓	✓	✓	
Olomouc ul. Josefa Beka	Residenční	90 bytů	160	2000-2001	✓	✓	✓	✓	
Plumlov Pod kostelem	Residenční	8 bytů	115	1999-2002	✓			✓	
Olomouc Jižní ul. 2	Residenční	200 bytů	400	1999-2002	✓	✓	✓	✓	
Olomouc Jižní ul. 1	Residenční	140 bytů	280	1999-2002	✓	✓	✓	✓	
Prostějov ul. Krasická	Residenční	152 bytů	260	1999-2001	✓	✓	✓	✓	
Olomouc ul. Grónská	Residenční	60 bytů	86	1999-2000	✓	✓	✓	✓	
Olomouc Slavonín	Residenční	70 bytů	92	1999-2000	✓	✓	✓	✓	
Pardubice Dukla	Residenční	160 bytů	191	1999-2000	✓	✓	✓	✓	
Brno Medlánky B	Residenční	1 225 bytů	2 330	1998-2004	✓			✓	
Brno Medlánky A	Residenční	175 bytů	335	1998-2002	✓	✓	✓	✓	