



UDI

urban developers
& investors

UDI CEE a.s.

KONZERVATIVNÍ INVESTICE S VYSOKOU DIVIDENDOU

PROČ INVESTOVAT S UDI CEE, a.s.?

- ryze česká společnost
- více než 25 let zkušeností na trhu
- realizovaných více než 100 projektů a prodaných více než 3 tisíce bytů
- probíhající expanze v regionu CEE
- diverzifikované portfolio projektů

PROČ SE ZÚČASTNIT IPO NA TRHU START?

- exklusivní investice pro privátní klienty
- očekávaná jednorázová dividenda 23 % vyplacená 27 měsíců od první investice (tj. 9,4% roční výnos)
- nízké riziko investice na úrovni konzervativních real estate dluhopisů
- vyšší likvidita investice na trhu start oproti klasickým investicím do realit

O UDI CEE a.s.

Společnost UDI CEE a.s. je součástí české developerské skupiny UDI Group, která působí na trhu již více než 25 let, a za tu dobu realizovala více než 100 projektů a prodala více než 3 tisíce bytů.

Historie skupiny UDI Group vychází ze stavební výroby, ze které vyplývá dokonalá zkušenost a znalost stavebních procesů, což se odráží i v efektivitě staveb a nižších stavebních nákladech.

UDI Group také realizuje vlastními silami kompletní developerský proces (od projektu přes design, přípravu, rozpočet stavby, povolování, vlastní stavební dozor, marketing a prodej).

Skupina také detailně zná aktuální požadavky trhu díky tomu, že své projekty sama prodává a je tak v kontaktu s klienty. Tyto faktory dělají z UDI Group jednoho z nejrespektovanějších a nejúspěšnějších developerů v našem regionu.

Více o společnosti UDI CEE, a.s. a skupině UDI Group naleznete v Prezentaci emitenta na www.starteepo.com/udi-cee.

SOUČASNÉ PROJEKTY UDI CEE a.s.

Logistické centrum D1 Ostředeck

Logistické centrum Ostředeck ležící v bezprostřední blízkosti obce Ostředeck na exitu 34 dálnice D1 je v současnosti jediný logistický projekt na D1 s vydaným územním rozhodnutím. Jedná se tak o velice žádanou lokalitu se snadným napojením a viditelností z dálnice. V současné době navíc existuje výrazný nedostatek skladových prostor u dálnic vzhledem k pomalému tempu povolovacích řízení. Projekt se bude rozkládat na celkovém území 127 287 m², z čehož cca 50 000 m² budou tvořit skladovací plochy včetně vestavěných kanceláří.

UDI CEE a.s. drží v projektu 75% podíl. 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 logistických hal. Generálním dodavatelem je německá firma GOLDBECK Bau.



Vizualizace projektu KURIR v Bělehradě

PARAMETRY IPO

UDI Group se rozhodla umístit skrze společnost UDI CEE a.s. část svých projektů na trh START. Cílem je rozšíření stávajících zdrojů financování. IPO na trhu START tak bude probíhat s následujícími parametry:

ISIN:	CZ0009007571
Veřejná nabídka:	18. 9. – 2. 10. 2018
Cenové rozpětí:	426 - 511
Počet nabízených akcií:	587 000 ks
Velikost 1 lotu:	587 ks
Očekávaný objem transakce:	250 – 300 mio. CZK

Pozn.: Veřejná nabídka akcií se uskuteční ve speciálním systému „START - veřejná nabídka“. Otevření aukce je předpokládáno 18. 9. 2018. Více informací naleznete na www.pxstart.cz nebo u svého člena burzy.



Vizualizace logistického centra Ostředeck

Rezidenční projekt KURIR Bělehrad

Rezidenční projekt KURIR se nachází na pozemku o rozloze 8 301 m² v žádané lokaci v srbském Bělehradě, ve které je v současnosti minimum nové rezidenční zástavby a existence infrastruktury. Projekt KURIR počítá s výstavbou polyfunkčního objektu, jehož hlavní náplní bude bydlení s doplňkovými komerčními plochami. Stavba bude rozdělena na rezidenční (17 418 m²) a komerční část (5 366 m²). Kompletní projekt by měl mít 323 bytových jednotek a 454 parkovacích míst.

Společnost drží 100% podíl na projektu. Předpoklad pro zahájení stavebních prací je druhá polovina roku 2019. Vzhledem k silné poptávce po malometrážních bytech se předpokládá hladký prodej, kdy se podstatná část bytů prodá již během výstavby. Finalizace projektu a následný prodej je plánován na rok 2021.

PLÁNOVANÉ PROJEKTY PRO DALŠÍ KOLA FINANCOVÁNÍ

UDI Group hodlá v případě úspěšného říjnového IPO vložit do společnosti UDI CEE a.s. další minimálně 4 projekty. Cílový výnos vkládaných projektů se předpokládá mezi 8 až 10 % ročně.

Mezi projekty aspirující na vložení do UDI CEE, a.s. patří např. logistické centrum na dálnici D5 ve směru na Plzeň o rozloze 99.000 m², rezidenční projekt URSUS s 960 byty v polské Varšavě, výstavba 235 bytů na pražském Žižkově, office budova

o rozloze 23.850 m² na Strakonické ulici v Praze, rezidenční projekt u Císařské louky se 440 byty či dvě etapy rezidenčního projektu Lužiny s 226 byty.

Primárním cílem společnosti UDI CEE je vyplácet akcionářům výnosy ve formě dividendy, a investiční kapitál reinvestovat do nových projektů. Pokud by nedošlo k reinvestici, byly by dané prostředky společně s výnosy vyplaceny zpět investorům.

VALUACE SPOLEČNOSTI

Výpočet současné hodnoty společnosti byl proveden na základě součtu současných hodnot projektů Ostředek a KURIR. Pro účely této indikativní valuace byl vytvořen indikativní finanční model, který diskontuje Gross Development Value (GDV) zmíněných projektů vložených do společnosti. Na GDV projektů byl aplikován diskontní faktor, a po diskontování GDV je hodnota firmy před IPO na úrovni 433 mio. CZK. Po získání 250 mio. CZK od investorů prostřednictvím platformy START bude hodnota společnosti minimálně **683 mio. CZK**.

Výpočet exitové hodnoty společnosti byl proveden součtem budoucí Gross Development Value (GDV) projektů vložených do společnosti. V případě 75% podílu na projektu Ostředek se jedná o GDV cca 862 mio. CZK. U projektu KURIR odhaduje společnost GDV ve výši ca 962 mio. CZK. Celkem se tedy jedná o GDV 1,823 mld. CZK. Po odečtení bankovního financování ve výši cca 985 mio. CZK by měla dosahovat čistá exit hodnota projektů (after sell equity) zhruba **839 mio. CZK**.

Zhruba po 27 měsících výstavby hodlá společnost UDI CEE z daných projektů exitovat, investorům vyplatit zisky z projektů ve formě jednorázové dividendy v očekávané výši zhruba 23 %, a kapitál reinvestovat v dalších projektech.

Pozn.: Výpočet projektu Ostředek byl proveden na základě nezávislých posudků znaleckého ústavu Appraising Alpha. V případě projektu KURIR byly provedeny výpočty na základě nezávislých posudků od společnosti JLL. Predikovaný průměrný roční výnos byl pak počítán jako $(\text{Profit}/\text{Investované prostředky}+1)^{(12/27)}-1$. Predikovaný průměrný roční výnos je brán pro úpisovací cenu 426 CZK za akcii.



9,4% PREDIKOVANÝ
PRŮMĚRNÝ
ROČNÍ VÝNOS

PŘEHLED CÍLOVÝCH TRHŮ

Česká republika – logistické parky

Realitní trh v posledních letech zažívá historicky jedno z nejlepších období. Průměrný růst investic za poslední čtyři roky dosahuje tempa 36,4 % p.a. Segment průmyslových realit pak obecně zůstává v ČR jedním z nejatraktivnějších real estate odvětví s průměrným výnosem na úrovni okolo 6 %. Očekává se, že tyto výnosy budou i nadále klesat. Z pohledu developera se tak určitě jedná o pozitivní vývoj, jelikož nižší výnosy znamenají vyšší prodejní ceny nemovitostí. Trh průmyslových realit je pak, vzhledem ke svému zaměření a portfoliu nájemců, silně korelovan s obecným vývojem českého hospodářství. To aktuálně prochází obdobím silného a stabilního růstu – pro rok 2018 je predikován růst 3,9 %, pro rok 2019 3,4 %.

Bělehrad – rezidenční bytová výstavba

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

KOMENTÁŘ ANALYTIKA

„UDI CEE, a.s. nevšedně vybočuje ze současného tržního poměru výnos/riziko. Jedná se o investici akciovou, ale především na straně rizik připomíná spíše emisi dluhopisů. Z našeho pohledu nabízí emise z obouhoh to nejzajímavější. Akciovou perpetuitu zisků a podíl na vyšším výnosu, ale zároveň i onu konzervativnost a rizika na úrovni realitních dluhopisů. Investice je tak ideální pro dlouhodobé konzervativnější akciové investory sázející na tvorbu reálné hodnoty a vysoký dividendový výnos.“

František Bostl, Managing Partner STARTEIPO Group

ANALÝZA RIZIK

Operační/stavební riziko

Generálními dodavateli staveb jsou přední nadnárodní korporace, které jsou garantem nejen kvalitního zpracování, ale především zodpovědného managementu a držení termínů staveb. Např. projekt Ostředek je svěřen německé společnosti GOLDBECK Bau.

Měnové riziko

Výnosy z prodeje projektu Ostředek budou v českých korunách. Na tuto část aktiv tak nepůsobí měnové riziko. V případě projektu KURIR se jedná o výnosy v eurech, které společnost hodlá zajistit proti případnému poklesu kurzu. V současnosti se o zajištění do české koruny jedná s několika bankovní domy.

Obchodní riziko

UDI CEE, a.s. sází na znalost trhu a vlastní obchodní tým. V případě výstavby projektu KURIR je obchodní riziko minimalizováno zaslavněním min. 50 % dlouhodobých nájemců logistického centra před samotným započítáním developementu. V případě projektu KURIR se riziko snižuje např. předprodejem bytových jednotek před jejich samotným dokončením.

Tržní riziko

Tržní riziko představuje hlavně nenadálý pokles cen nemovitostí. Toto riziko se snaží emitent minimalizovat velmi konzervativní projekcí budoucí hodnoty jednotlivých nemovitostí.

„Nevšední dividendová investice nabízející vysoký a dobře predikovatelný výnos, a to při nízkém riziku na úrovni konzervativních realitních dluhopisů.“

KONTAKT NA EMITENTA



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

www.urban-developers.com

KONTAKT NA PORADCE

STARTEPO

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



DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ

Tato prezentace (dále jen „Prezentace“) byla připravena společností STARTEEPO s.r.o. (dále jen „Poradce“). Poradce připravil Prezentaci dle nejlepšího vědomí a svědomí. Nelze však poskytnout žádné záruky nebo prohlášení ohledně komplexnosti nebo spolehlivosti informací obsažených v této Prezentaci.

Poradce nepřebírá odpovědnost, která může vzniknout v souvislosti s jakýmkoliv užitím této Prezentace. Dále, žádná informace zde obsažená nezakládá povinnost nebo prohlášení společnosti UDI CEE a.s. (dále jen „Společnost“), jejích manažerů nebo členů představenstva, akcionářů dceřiných a přidružených společností, poradců nebo zástupců těchto osob.

Tato informace nepředstavuje nabídku ani výzvu ke koupi jakýchkoliv akcií Společnosti (Akcie). Veřejná nabídka Akcií se v České republice provádí výlučně na základě prospektu, který je k dispozici na internetových stránkách www.urban-developers.com nebo 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.