

 group

**VI GROUP**

**Dluhopisová emise**



# Slovenský developer pro dostupné bydlení: investujte do VI Group

Trh s nemovitostmi na Slovensku a ve středoevropském regionu se stále rozvíjí a nabízí vysoký investiční potenciál. Poptávka po kvalitním bydlení roste, důraz je kladen na udržitelnost, energetickou účinnost a inovativní technologie. Investujte do **jednoho z největších slovenských developerů** a získajte možnost stabilních výnosů.

## VI GROUP v číslech

**19 let**

zkušeností

**30**

zrealizovaných projektů

**19**

připravovaných projektů

**4 země**

kde působí

**423 mil. EUR**

hodnota zrealizovaných projektů

**1,05 mld. EUR**

hodnota připravovaných projektů

Tento dokument je propagačním sdělením. Nic neskrýváme. Jsme CYRRUS.

# Představení společnosti VI GROUP

VI GROUP založili v roce 2005 bratři Richard a Juraj Duškovi, absolventi architektury, kteří z malé rodinné firmy vybudovali jednu z největších developerských společností na Slovensku. I přes rychlý a dynamický růst si společnost zachovala rodinný charakter, který se odráží ve všech aspektech práce i v přístupu k projektům.



*Tvoríme projekty, ktoré spájajú funkčnosť, dostupnosť a kde dizajn je nápaditý a praktický, aby sme poskytovali hodnotu za rozumnú cenu pre čo najširšie spektrum ľudí a firiem.*

*Sme hrdí, že môžeme vytvárať atraktívne a funkčné projekty už viac ako 19 rokov a byť súčasťou top desiatky najväčších slovenských developerov.*

**Richard a Juraj Duškovi**

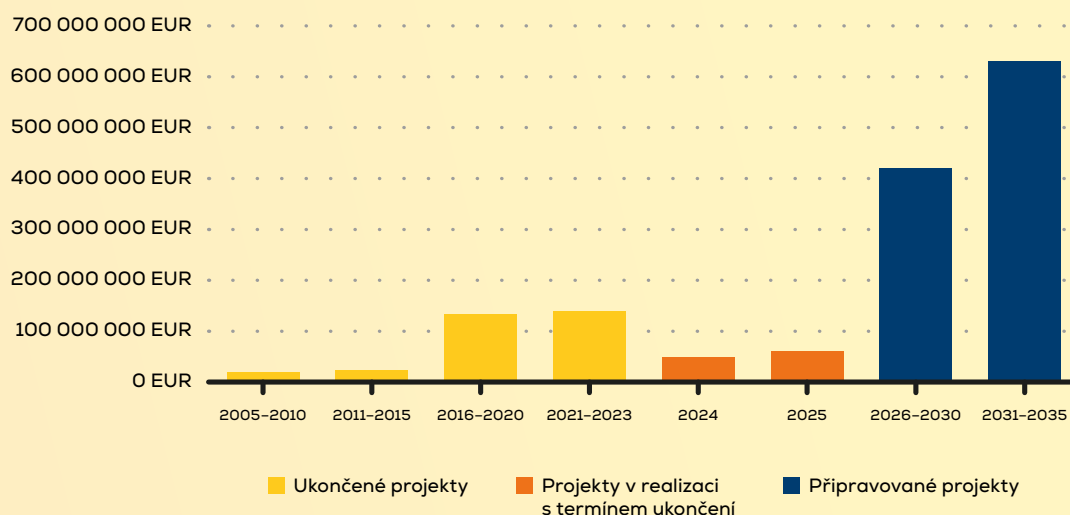
*zakladatelé VI GROUP*

Na prvím místě je pro VI Group naslouchání zákazníkům a jejich potřebám. Projekty VI Group spojují

- **funkčnost,**
- **cenovou dostupnost,**
- **kvalitu,**
- **praktický design.**

Jako developer klade důraz na udržování silných partnerství s místními dodavateli ve snaze podpořit místní ekonomiku a zároveň minimalizovat dopad svých činností na životní prostředí. Tato strategická volba odráží závazek společnosti k udržitelnosti a její snahu přispívat k rozvoji regionu, v němž působí.

## Přehled projektů a tržeb



## Proč zrovna VI Group

### Profesionální tým odborníků

Tým architektů, projektantů, stavebních inženýrů, ekonomů a marketérů klientům poskytuje komplexní služby.

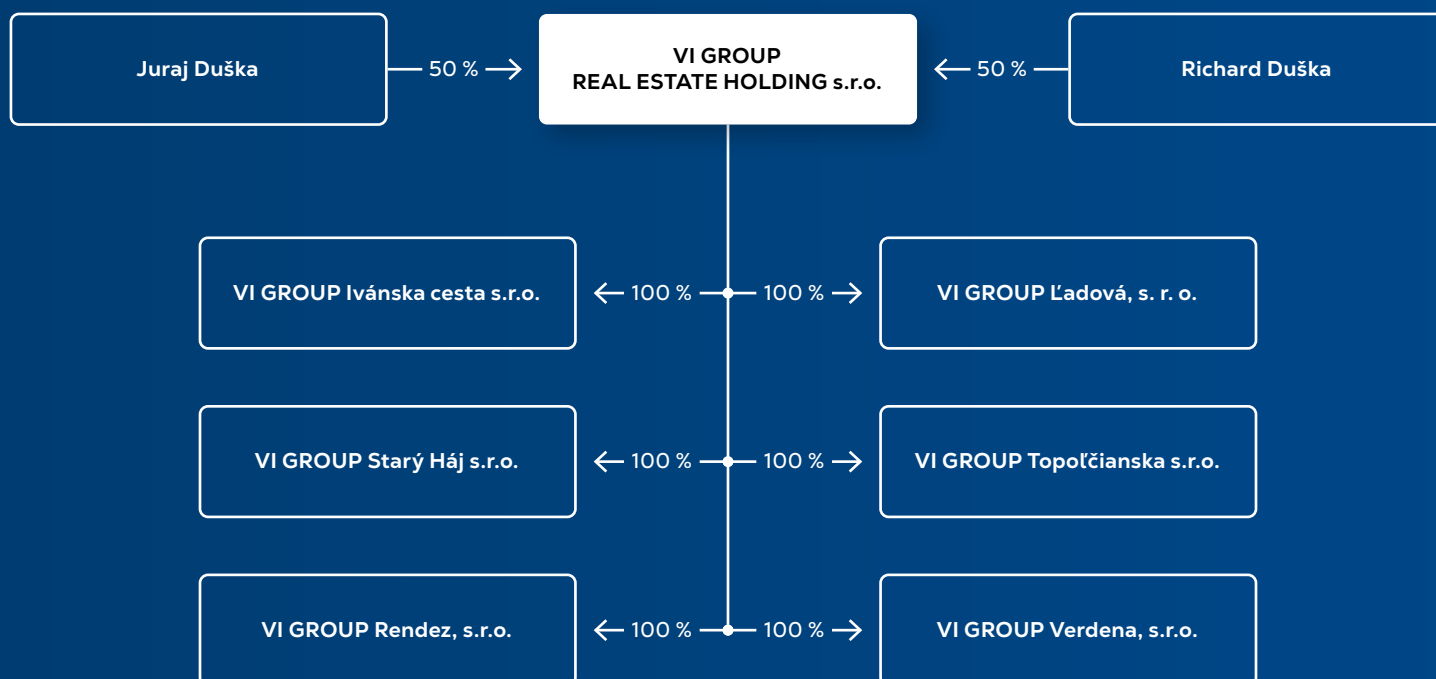
### Transparentně komunikuje

Se svými investory udržuje pravidelný kontakt formou newsletteru. Investoři tak stále mají ucelený a aktuální přehled o průběhu projektů.

### Expanduje do Evropy

V současnosti působí kromě Slovenska také na českém, polském a ukrajinském trhu. Ve střední Evropě je již stabilní vyhledávanou značkou.

## Organizační diagram





## Ukázka z portfolia projektů

VI Group svým klientům už dodala 73 rodinných domů, 1 579 bytů a 78 komerčních prostor. Níže je ukázka některých novějších projektů, které vznikají v Bratislavě.



Mezinárodní ocenění EAE Award 2021

### Matadorka

*Polyfunkční bytový objekt*

Dokončeno a zkolaudováno v roce 2020

Konečný výnos: 46 528 613,5 EUR

335 bytů, 15 komerčních prostor, všechny jednotky prodány



### Moruše

*Polyfunkční bytový objekt*

Dokončeno a zkolaudováno v roce 2023

Předpokládaný výnos: 27 635 559,6 EUR

133 bytů, 22 komerčních prostor, prodáno 93 % jednotek



### Rendez 1

*Komplex 3 polyfunkčních bloků*

Dokončeno a zkolaudováno v roce 2023

Předpokládaný výnos: 57 851 503,9 EUR

302 bytů, 20 komerčních prostor, prodáno 82 % jednotek



### Verdena

*Polyfunkční bytový objekt*

Předpokládané dokončení: Q4 2024

Předpokládaný výnos: 22 267 200,0 EUR

53 bytů, 24 komerčních prostor, prodáno 32 % jednotek

## Parametry dluhopisu

**Emitent:** VI Group Real Estate Holding s.r.o.;  
IČO: 54 446 198

**Název emise:** Dluhopisy VI Group 7,5/28

**Objem emise:** 4 000 000 EUR

**Nominální hodnota  
1 dluhopisu:** 1 000 EUR

**Podoba dluhopisu:** zaknihovaná

**Úschovna:** Centrální depozitář cenných papírů, a.s.

**ISIN:** CZ00000002225

**Datum emise:** 2. 5. 2024

**Splatnost:** 4 roky (2. 5. 2028)

**Výnos:** 7,5 % p. a.

**Frekvence výplaty:** 2× ročně  
(vždy k 2. 5. a 2. 11.)

Emisní podmínky naleznete [zde](#)

## Kovenanty

- **Omezení poměru zadluženosti**, účetní hodnota cizích zdrojů v poměru k tržní hodnotě projektů skupiny emitenta nepřekročí 80 %.
- **Zákaz přijetí dluhů** se splatností kratší než je splatnost dluhopisů pro emitenta a všechny firmy ve skupině s výjimkou bankovního financování.
- **Přijetí dluhů od společníků** a ovládajících osob pouze v případě jejich podřízenosti dluhům z dluhopisů.
- **Zákaz přijetí ručení** a obdobných závazků za dluhy třetích osob pro emitenta a všechny firmy ve skupině.
- **Zákaz zástavy majetku emitenta** a všech firem ve skupině s výjimkou zástav spojených s bankovním financováním.
- **Účelové využití prostředků**, výtěžek může být použit pro projekty skupiny emitenta, v níž má emitent většinový majetkový podíl.
- **Zákaz poskytnutí dluhového financování osobě**, která není majetkově provázána. Omezení výplaty podílů na zisku a splátek jistiny úvěrů tak, jak je nyní v prospektu.
- **Udržování dostatečné hotovosti** na účtech tak, jak je nyní v prospektu.
- **Závazek sjednávat veškeré transakce** s propojenými osobami pouze za podmínek běžných obchodnímu styku.
- **Informační povinnost**, povinnost zveřejňovat potvrzení auditora o plnění všech kovenantů a povinnost zveřejňovat auditované účetní výkazy.

## Rizika spojená s Emitentem dluhopisů:

**Riziko spojené s nízkou likviditou nemovitostí** – Výstavba, prodej a nákup nemovitostí je složitou a dlouhodobou záležitostí. V případě nepříznivé situace na realitním trhu v Bratislavě, v budoucnu i v Praze a ve Vysokých Tatrách a v jejich blízkém okolí (dále jen „Lokalita“), jeho stagnaci či poklesu, či v případě chybného nacenění nemovitostí v Lokalitách hrozí, že společnost ve Skupině nebude schopna prodat nemovitosti v takovém časovém horizontu a za takovou cenu, aby generovala výnos nutný pro splacení úvěru nebo zápůjčky Emitenta.

**Riziko obecného negativního ekonomického vývoje** – V případě, že by se ekonomická situace zejména na Slovensku a v České republice vyvíjela opačným než očekávaným směrem (negativním), Emitent by mohl nesplnit podnikatelské plány, což by mohlo mít negativní dopad na hospodaření a na schopnost Emitenta splnit závazky, které má vůči držitelům dluhopisů.

**Riziko spojené s umístěním nemovitostí** – Pokud Emitent nebo společnost ve Skupině neodhadne výnosový potenciál Lokalit, může být obtížné realizované nemovitosti úspěšně pronajmout či prodat. V současnosti Emitent realizuje projekty v Bratislavě, v budoucnu se plánuje zaměřit i na Vysoké Tatry a Prahu a jejich blízké okolí.

**Riziko růstu pořizovacích nákladů** – Jedním z důležitých faktorů pro Emitenta jsou vstupní náklady. Developerské projekty jsou realizovány i několik let, v průběhu kterých může dojít k neočekávanému nárůstu cen vstupních materiálů. To může mít negativní dopad na schopnost Emitenta splnit závazky. Vstupní náklady na Slovensku i v České republice v roce 2022 a první polovině 2023 rostly. Od té doby stagnují.

**Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině** – Emitent plánuje finanční prostředky získané emisí Dluhopisů využít k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině. Konkrétní společnost, která od Emitenta takové financování obdrží, poté prostředky může použít pro financování provozních a investičních výdajů. Splácení dluhů vůči Emitentovi je tak závislé na podstupovaných rizicích a hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny.

**Riziko pohybu cen nemovitostí** – Emitent a společnosti ve Skupině budou podstupovat tržní riziko pohybu cen nemovitostí. Neočekávané snížení tržní ceny nemovitosti v portfoliu bude mít v okamžiku prodeje nemovitosti negativní vliv na hospodářský výsledek Emitenta nebo společností ve Skupině.

## Rizika spojená s dluhopisy:

**Dluhopisy jako závazky** – Dluhopisy představují přímé, nepodmíněné a nepodřízené dluhy Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (I) rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem a (II) alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům Emitenta vyjma těch, u nichž stanoví jinak právní předpisy.

**Riziko úrokové** – Vlastník dluhopisu je vystaven riziku poklesu ceny dluhopisu v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do dluhopisů.

**Riziko inflace** – Dluhopisy neobsahují inflační doložku. Přesáhne-li míra inflace nominální výnos dluhopisu, reálný výnos investora z investice do dluhopisu bude záporný.

**Riziko likvidity** – Emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu. Investor nemusí být schopen dluhopisy prodat za adekvátní tržní cenu až do jejich splatnosti.

**Riziko zdanění** – Příjmy plynoucí z prodeje, splacení nebo držby dluhopisu podléhají zdanění, jehož parametry se mohou v čase měnit. V důsledku toho může být investorovi při prodeji nebo splacení dluhopisu vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Více informací o rizicích naleznete v **Základním prospektu** a v **Obchodních podmínkách**. Schválení Základního prospektu Emitenta příslušným orgánem by se nemělo chápat jako potvrzení cenných papírů, které jsou nabízeny. ČNB vydala Desatero pro drobné investory do podnikových dluhopisů. Seznamte se prosím s těmito informacemi. Podrobnosti naleznete **[zde](#)**.



# Investujte. CYRRUS

## ANALYTICKÉ ODDĚLENÍ

TOMÁŠ PFEILER Praha tomas.pfeiler@cyrrus.cz

## TRADING & SALES

MICHAL PŘIKRYL Praha prikryl@cyrrus.cz



**800 297 787**  
bezplatná infolinka



**[www.topdluhopisy.cz](http://www.topdluhopisy.cz)**



**Důležitá upozornění:** Dokument byl zpracován společností CYRRUS, a. s., obchodníkem s cennými papíry, se sídlem Brno, Veverí 111 (dále jen „společnost“). Společnost je členem Burzy cenných papírů Praha, a. s. a Frankfurt Stock Exchange (FWB) – Deutsche Börse. Společnost podléhá regulaci a dohledu České národní banky. Dokument je určen pouze pro reklamní účely a není nabídkou ani návrhem k uzavření smlouvy. Společnost dále upozorňuje, že v rámci sdělení nebyl zohledněn cílový trh ani znalosti, zkušenosti a investiční cíle klienta. Sdělení se tak může pohybovat mimo cílový trh klienta, případně také v negativním cílovém trhu. Dokument poskytuje pouze krátký přehled o jednom z investičních produktů v současné nabídce. Dokument nenahrazuje odborné poradenství k finančním nástrojům v něm uvedeným, ani nenahrazuje komplexní poučení o rizicích. Dokument je určen výhradně pro počáteční informační účely a společnost důrazně doporučuje investorům podstoupit investiční a/nebo právní a/nebo daňové poradenství před tím, než učiní investiční rozhodnutí. Informace obsažené v tomto dokumentu nelze považovat za radu k jednotlivé investici, ani za daňovou nebo právní radu. Pokud se v dokumentu hovoří o jakémkoliv výnosu, je vždy třeba vycházet ze zásady, že minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, že jakákoliv investice v sobě zahrnuje riziko kolísání hodnoty a změny směnných kursů a že návratnost původně investovaných prostředků ani výše zisku není, pokud v textu dokumentu není uvedeno jinak, zaručena. Investoři mohou získat při prodeji uvedeného investičního nástroje před datem splatnosti nebo při splacení investičního nástroje částku nižší než částku investovanou. Potenciální ztráta je omezena na původně investovanou částku. Informace jsou založeny na hrubé výkonnosti před zdaněním. Tento dokument obsahuje příklady vytvořené na základě analýzy scénářů vývoje podkladových instrumentů. Očekávání a predikce analytiků a strategií nejsou spolehlivým indikátorem budoucího vývoje tržního kurzu dotčených investičních nástrojů. Příklady jsou založeny pouze na hypotetických předpokladech a neumožňují jakýkoli závěr o budoucím vývoji ceny investičního nástroje. Pro investiční nabídku dle zjištěných parametrů klienta nás prosím kontaktujte.

Za tento dokument nese odpovědnost výhradně společnost CYRRUS, jakožto distributor investičního nástroje. Emitent, ručitel a jejich přidružené společnosti nenesou žádnou odpovědnost za spolehlivost, přesnost a úplnost obsahu tohoto dokumentu, ani za jakákoli zde uvedená vyjádření, za výkonnost nástroje a za způsob propagace nástroje, zahrnující dodržování platných zákonů, předpisů a pravidel upravujících reklamu a propagaci investičních nástrojů. Emitent, ručitel a jejich přidružené společnosti se výslovně vzdávají jakékoli odpovědnosti za jakékoli přímé, nepřímé, následné nebo jiné škody, včetně ztráty zisku, která může investorovi nebo kterékoli třetí straně vzniknout na základě spoléhání se na informace uvedené v tomto dokumentu.

Zdanění je závislé na osobních poměrech každého investora a podléhá zákonným předpisům a dohledu příslušných úřadů. Tento dokument byl připraven s náležitou a patřičnou pečlivostí a pozorností, společnost však neposkytuje garance či ujištění, ať výslovně nebo předpokládané, o jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti. Z informací v tomto dokumentu není možné odvozovat žádná práva ani povinnosti. Informace o společnosti a podrobné informace o pobídkách a střetech zájmů naleznete na [www.cyrrus.cz](http://www.cyrrus.cz) v sekci O nás. Tiskové chyby vyhrazeny. Obsah dokumentu je chráněn dle autorského zákona, majitelem autorských práv je společnost. Společnost zakazuje zveřejnění a šíření dokumentu bez jejího písemného souhlasu. Společnost nenesie odpovědnost za šíření nebo uveřejnění dokumentu třetími osobami.