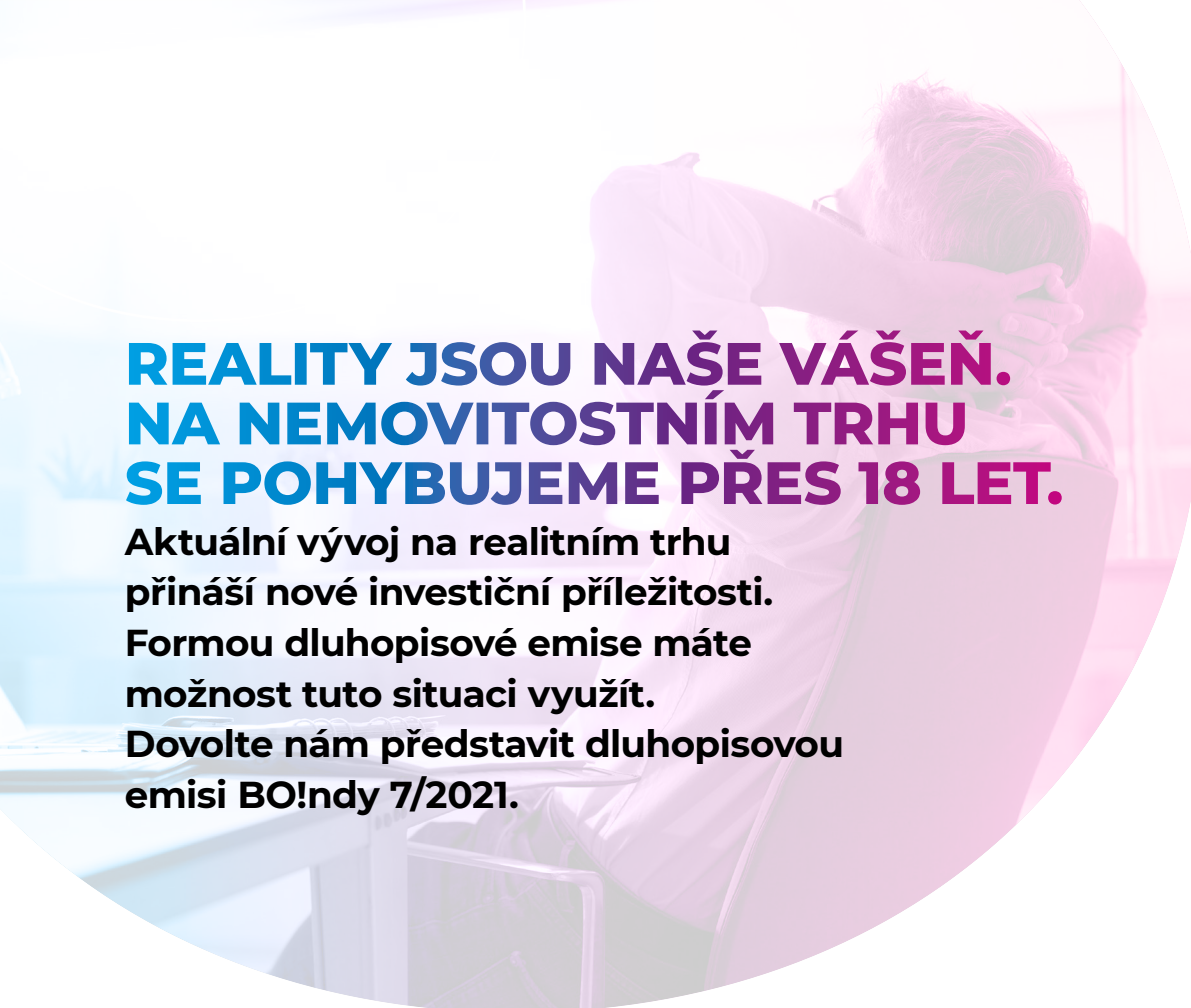


BO!NDY 7/2021

ISIN: CZ893878727

EMITENT: HABITO PROPERTY S.R.O.
boholding.cz/bondy



REALITY JSOU NAŠE VÁŠEŇ. NA NEMOVITOSTNÍM TRHU SE POHYBUJEME PŘES 18 LET.

**Aktuální vývoj na realitním trhu
přináší nové investiční příležitosti.**

**Formou dluhopisové emise máte
možnost tuto situaci využít.**

**Dovolte nám představit dluhopisovou
emisi BO!ndy 7/2021.**

KDO JSME

Jsm **BO!** holding a.s., skupina firem zabývající se investováním do nemovitostí, developmentem, realitní činností a finančním poradenstvím a zprostředkováním. Své sídlo máme v Třinci, ale působíme po celé Moravě a nově i v Čechách. Skupinu založili 4 lidé s širokou škálou zkušeností v realitách, investicích, financích, a společně máme více než 60-ti letou historii v těchto odvětvích.

BO! HOLDING se skládá ze 4 firem:

- BO! holding a.s.** ————— mateřská společnost
- BO! reality a finance s.r.o.** — realitní zprostředkování, vyhledávání nemovitostí pro klienty či pro investici do vlastního portfolia, poradenství ohledně realitního trhu
- BO! finance s.r.o.** ————— komplexní finanční poradenství a zprostředkování spojující hypotéky, pojištění, investice a finanční plánování
- Habito property s.r.o.** ————— investice do nemovitostí (viz dále)



Mgr. **Michal Pitucha**

- Ředitel společnosti
- 18 let v oboru
- Specializace: reality, investiční příležitosti

Realitám jsem se začal věnovat již při studiu na vysoké škole a po velmi krátké době jsem poznal, že to je láska na celý život. Během svého realitně finančního profesního života jsem si prošel téměř všemi pozicemi. Od realitního makléře až po ředitele realitní i finanční společnosti. Po 18 letech v oboru jsem vyhodnotil, že další profesní posun je možný pouze skrze založení vlastní firmy. Rád bych prostřednictvím našich společností do oboru přispěl především odborností a zkušenostmi. Odbornost je něco, co na realitním trhu zatím stále není samozřejmostí.



Ing. **Jan Mynář**, CFA

- Investiční ředitel
- 13 let ve světě investic
- Specializace: investice, private equity, finanční řízení

Bezmála 13 let jsou různé formy investic mou prací i zábavou. V roce 2008 jsem začínal na finančních trzích, se specializací na opce a deriváty, a poté přešel na pozici portfolio manažera. Následně mě osud zavál do segmentu private equity, kde jsem působil posledních deset let až na úrovni partnera fondu. V průběhu této mise jsem řídil několik akvizic v řádu vyšších jednotek miliard Kč v různých zemích Evropy a také přes 3 roky řídil z pozice CEO mezinárodní engineeringovou skupinu s obrátem přesahujícím 100 milionů EUR.

O NÁS



Ing. **Marek Macura**, EFA

- **Produktový a marketingový ředitel**
- **16 let ve financích a produktovém vývoji**
- **Specializace: produkty, marketing, IT**

Před 16 lety jsem začal pracovat v oblasti financí. Postupně jsem se specializoval na úvěrové financování, developerské projekty a finanční plánování. Prošel jsem pozicemi obchodníka, úvěrového specialisty a následně business zadavatele technologických projektů, projektového manažera, až po člena představenstva zodpovědného za produktový vývoj a marketing v jedné z největších zprostředkovatelských firem v ČR, s obratem přes 1 miliardu Kč. Poslední 4 roky se pohybuji intenzivně v oblasti realitního byznysu a propojuji finance-reality-technologie-marketing.



Bc. **David Mrózek**

- **Obchodní ředitel**
- **15 let v realitním byznysu**
- **Specializace: reality, investiční příležitosti, řízení obchodní sítě**

Čerstvě po vysoké škole mě pohltil svět realitního byznysu. Už 15 let se pohybuji v tomto perspektivním oboru a to se stále větší vášní. Začínal jsem na pozici nováčka, a přes realitního makléře a vedoucího realitní pobočky postoupil až na pozici regionálního ředitele v největší realitní kanceláři v ČR. Díky dlouholeté praxi na všech úrovních mám detailní znalosti realitního byznysu, ale i řízení lidí a budování velké distribuční sítě, kdy jsem vedl přes 200 obchodníků v 16 pobočkách.

HABITO PROPERTY

Společnost Habito property s.r.o. ("Habito") je nedílnou součástí BO! Holding a.s., je hlavním nástrojem pro investování do nemovitostí, a je tedy logické, aby i tato společnost byla emitentem našich dluhopisů.

Proč dluhopisy?

Do všech investic, které děláme, dáváme vždy i naše soukromé finanční prostředky. Nicméně investiční příležitosti, které na trhu vidíme, vyžadují rychlejší růst investic, než jsme schopni vlastními prostředky zajistit, a proto jsme se rozhodli nabídnout možnost podílet se na našich investičních příležitostech formou dluhopisové mise - BO!ndů.

Jak funguje Habito?

Hlavní činností firmy je investice do nemovitostí, a to formou přímou (tzn. drží přímo v rozvaze konkrétní nemovitosti) a formou nepřímou (poskytuje zápůjčky na investici do nemovitostí v rámci skupiny, především vlastním dceřiným společnostem, které byly založeny za nějakým konkrétním účelem, například pro development, nebo partnerství s jinými firmami, apod.). Investujeme do bytů, domů, chat, chalup, farem, stavebních pozemků i zemědělské půdy. Nebráníme se ani drobným komerčním nemovitostem a jiným formám nemovitostí, není to však naše priorita. Vše děláme pouze na území České republiky. Abychom co nejlépe oddělili činnost investiční a činnost provozní, tak Habito realizuje náklady téměř výhradně spojené s investiční činností (tj. různé poplatky, právní náklady a transakční náklady), a drží provozní náklady na absolutním minimu. Cílem je udržet běžné provozní náklady pod 1% hodnoty aktiv, abychom maximalizovali výnosnost portfolia.

HABITO PROPERTY

Jak tvoříme zisk?

Využíváme naši expertízu a širokou síť vlastních realitních odborníků k vyhledávání investičních příležitostí, které se vykazují příznivým poměrem rizika a potenciálního výnosu. Jakmile takovou příležitost identifikujeme, tak se rozhodneme na způsobu zhodnocení, ať už komplexní rekonstrukci (často až na obvodové zdi), nebo jen lehkou úpravou a modernizací nemovitosti. V případě pozemků pak lze zhodnocovat investici různými pozemkovými úpravami či dlouhodobější držbou. Pro prodej již zhodnocených nemovitostí využíváme vlastní distribuční kanály tak, abychom proces měli pod kontrolou a maximalizovali cenu.

Jak řídíme rizika?

Největší podstupované riziko, je riziko poklesu ceny kupované nemovitosti. Toto riziko řídíme ihned na vstupu, kde praktikujeme přístup "value investment", s cílem vyhledávat podhodnocené nemovitosti oproti tomu, co je očekávaná tržní hodnota. Typicky se díváme na to, zda je aktuální tržní hodnota vyšší, než suma pořizovací ceny, ceny rekonstrukce a spojených transakčních nákladů. Každou investici vyhodnocuje Investiční komise firmy, složená z členů správní rady BO! holding a.s., kteří zajišťují splnění přísných parametrů pro zařazení investice do portfolia Habito property s.r.o.. Naše valuační modely pak berou v úvahu i odchylky od dlouhodobého trendu a dle toho upravují cenová očekávání do budoucna. Spojením těchto přístupů minimalizujeme riziko ztráty na každé jedné investiční příležitosti, a vhodnou diverzifikací portfolia pak dosahujeme dalšího rozmělnění rizik.

PARAMETRY DLUHOPISU

19,5 mil.
Kč

celková hodnota
emise

195
počet
dluhopisů

5 let

doba investice

100.000 Kč
hodnota jednoho
dluhopisu

(rovněž minimální investice)

4x

kvartální výplata
úroků

(tzn. na konci každého čtvrtletí
obdrží investor 1/4 z ročních úroků)

6,3 %
p.a.

roční zhodnocení

30. 6. 2026

konečná splatnost
dluhopisů

(5 let od vydání prvního dluhopisu)

ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISU



Jak je to se zdaněním dluhopisů?

V případě fyzických osob provádíme srážkovou daň z úroků přímo u nás, nemusíte tedy vůbec zdanění řešit. V případě právnických osob výnos dluhopisů tvoří obecný základ daně a podléhá dani z příjmu právnických osob.

Jak jsou dluhopisy zajištěny?

Implicitně jsou dluhopisy zajištěny portfoliem aktiv, tedy v tomto případě nemovitostmi a finančními instrumenty, které společnost Habito property s.r.o. drží ve své rozvaze. Nad rámec toho společnost Habito property s.r.o. garantuje, že vlastní prostředky majitelů BO! holding a.s. nebudou nižší, než 20 % hodnoty aktiv.

Pro detailní podmínky emise si prosím přečtěte emisní podmínky na boholding.cz/bondy.

PŘÍKLAD PRŮBĚHU INVESTIČNÍ PŘÍLEŽITOSTI

- 1.** Pomocí naší sítě realitních odborníků, partnerů a s podporou digitální platformy vyhledáváme ty nejlepší příležitosti na trhu.
- 2.** Příležitosti nejprve vyhodnotí náš odborník na danou lokalitu, zhodnotí, zda je možné dosáhnout dostatečného výnosu či nikoli, a připraví detailní kalkulaci projektu.
- 3.** Takto vytvořené podklady pak směřují na Investiční komisi složenou ze členů správní rady BO! holding a.s., kteří finálně schválí či neschválí investiční záměr.
- 4.** Po případném schválení záměru dojde k realizaci investice.
- 5.** Následně probíhá proces zhodnocení, ať už pozemkovými úpravami, rekonstrukcí, faceliftem a podobně. Tato pasáž může trvat od jednoho měsíce až po zhruba jeden rok.
- 6.** Po dokončení všech prací se zhodnocené nemovitosti vrací na trh a realizuje se výnos, nejčastěji skrze prodej.

JAK DO DLUHOPISU ZAINVESTOVAT?

- 1.** Seznamte se prosím s emisními podmínkami a souvisejícími dokumenty. Veškeré informace jsou dostupné na internetových stránkách boholding.cz/bondy.
- 2.** V případě zájmu prosíme o vyplnění krátkého kontaktního formuláře na stránkách boholding.cz/bondy, na základě kterého Vám připravíme dokumentaci, a ozvěme se s dalšími kroky. Ideálně následuje osobní schůzka nebo telekonferenční hovor, kde bychom vám vysvětlili jakékoli případné dotazy.
- 3.** Následujícím krokem je podepsání veškeré dokumentace a samotný úpis dluhopisů.
- 4.** Po podpisu dokumentace dojde k úhradě upisovací ceny dluhopisů (tedy výše vaší investice) na náš účet vedený speciálně pro tuto emisi.
- 5.** Po připsání částky na náš účet se stáváte majiteli dluhopisů a od této chvíle je máte nárok na úrokový výnos.
- 6.** Následně se dohodneme, jakým způsobem dojde k fyzickému předání dluhopisů do Vašich rukou
- 7.** Poté budete dostávat pravidelně každý kvartál úroky a krátkou informaci o hospodaření společnosti.
- 8.** Po pěti letech dojde ke splacení (pokud nebude využita možnost předčasného splacení) celé Jmenovité hodnoty jednorázově v den konečné splatnosti.

KONTAKTY



Ing. **Jan Mynář**, CFA

+420 734 785 349
jan.mynar@boreality.cz

Husova 406, 739 61 Třinec
bohholding.cz/bondy

