



Investiční analýza

Projekt: Simply Prosek

Úvěr: Mezaninový, konstrukční
Developer: Neocity



Úvodní shrnutí

Nabízíme Vám participaci na mezaninovém úvěru pro financování konstrukční fáze pražského rezidenčního projektu Simply Prosek, který je realizován skupinou Neocity (pro bližší informace prosím viz sekce Část E: Developer).

Projekt Simply Prosek vzniká na pozemku v ulici Bohušovická. Projekt se nachází 200 metrů od zastávky MHD Střížkov (bus, metro). V pěší dostupnosti se nachází stanice metra Střížkov (3 minuty) a Prosek (10 minut). Další spojení do centra zajišťují autobusy ze zastávky Sídliště Prosek (směr metro Vysočanská, Českomoravská, Háje, Chodov), nebo Teplická (směr Českomoravská, Nádraží Holešovice). Projekt byl po získání stavebního povolení zahájen v únoru 2025, kdy došlo k demolici původního přízemního objektu občanské vybavenosti. K datu zveřejnění Investiční analýzy je projekt v pokročilé stavební fázi, kdy je hotová hrubá stavba a proběhla montáž oken a dveří. V průběhu května byly zahájeny práce na zateplení fasády a betonování finálních podlah.

Projekt je tvořený jednou budovou s pěti nadzemními podlažími a dvěma podzemními, kde jsou situované technologie budovy, parkovací stání a sklepy. Po dokončení bude součástí objektu 88 bytů s terasami a balkóny o dispozicích 1+kk až 4+kk, 85 sklepů, 63 garážových míst a 1 malá komerční jednotka. Největší zastoupení mají v projektu byty 1+kk (40 jednotek) a 2+kk (40 jednotek), které doplňuje několik větších bytů 3+kk (7 jednotek) a jeden byt 4+kk, průměrná velikost bytu v projektu je 47,5 m². Každá jednotka v projektu má balkon, nebo terasu (průměrně 6,2 m²).

Generálními dodavateli projektu jsou dvě externí společnosti: JORDÁK s.r.o., která provedla demolici původního objektu, vyčištění pozemku a vyhloubení stavební jámy, a společnost PP 53 a.s., která jako generální dodavatel zajišťuje výstavbu projektu (pro zjednodušení se bude v dalších částech této analýzy pod pojmem „smlouva o dílo“ rozumět pouze smlouva o dílo se společností PP 53 a.s.). Dle smlouvy o dílo musí být dílo předáno bez vad a nedodělků, k 30.11.2026. Dle průběžných zpráv stavebního monitora projekt postupuje dle harmonogramu a lze očekávat dokončení projektu k plánovanému termínu. Smlouva Upvest však počítá s časovou rezervou pro potenciální prodloužení harmonogramu projektu a požaduje datum kolaudace nejpozději k 31.3.2027, byť lze očekávat, že kolaudace proběhne ještě v roce 2026.

Celkové náklady realizace projektu mohou činit maximálně 483,1 mil. Kč bez DPH (z nichž 57,2 mil. Kč připadá na „akviziční náklady“, konkrétně pořízení pozemku. Celkové výnosy se očekávají ve výši 602,7 mil. Kč bez DPH (jedná se rovněž o minimální požadované výnosy dle úvěrové smlouvy Upvest, které jsou o 7,3 % nižší oproti ceníku úvěrovaného). ROIC projektu činí 1,25x při zachování požadovaných minimálních výnosů Upvest, což značí zdravou výkonnost projektu. **Projekt již dosáhl významného předprodeje ~90,6 % z minimálních výnosů, což při úspěšné realizaci (úhradě doplatků kupních cen) je dostatečná výše příjmů z prodeje jednotek projektu pro splacení jak seniorního úvěru, tak úvěru Upvest.**

Seniorním věřitelem projektu je Trinity bank a.s. (“Trinity bank“) na základě smlouvy o seniorním úvěru v maximální výši 400,0 mil. Kč (odpovídá cca 82,8 % celkových odsouhlasených nákladů projektu). Konečná splatnost seniorního úvěru je stanovena na 30.9.2027. Dalším zdrojem financování nákladů projektu jsou vlastní zdroje úvěrovaného. Použití klientských záloh na hrazení projektových nákladů je dle smlouvy Upvest výslovně zakázáno, i když je takové použití podmíněně povoleno dle seniorní úvěrové smlouvy. Upvest vstupuje do financování projektu v okamžiku, kdy úvěrovaný již



načerpal 217,5 mil. Kč seniorního rámce a současně dosáhl předprodeje (na základě budoucích kupních smluv se složenou zálohou na kupní cenu) v souhrnné výši 546,0 mil. Kč bez DPH (podmínkou pro čerpání úvěru Upvest je však dosažení mírně nižšího předprodeje ve výši 500,0 mil. Kč bez DPH).

Mezaninový úvěr Upvest je poskytován za účelem refinancování části vlastních zdrojů úvěrovaného již proinvestovaných v projektu. Jeho předpokládaná splatnost 30.6.2027 (cca 13 měsíců, za předpokladu poskytnutí úvěru k 31.5.2026) je navázána na předpokládaný termín kolaudace projektu, který je uvažován s rezervou. Konečná splatnost mezaninového úvěru je 31.10.2027 (1 měsíc po datu konečné splatnosti seniorního úvěru). Splacení úvěru Upvest proběhne s největší pravděpodobností jednorázově (jistina + úroky) z výnosů z prodeje jednotek projektu, po úplném splacení seniorního věřitele. Úroková sazba je sjednána jako fixní ve výši 8,0 % p.a., úroky jsou skládány (kapitalizovány) na čtvrtletní bázi (ke konci kalendářního čtvrtletí).

Úvěr je zajištěn notářským zápisem k přímé vykonatelnosti a uznání dluhu a ručitelským prohlášením za úplné splacení dluhu mateřské společností Larrabee Trading Limited (včetně cost overrun guarantee, za účelem krytí potenciálních vícenákladů projektu, limitováno do výše 20,0 mil. Kč). Po splacení seniorního úvěru má úvěrovaný povinnost zřídit ve prospěch Upvest zástavní právo jako první v pořadí ke svému 100 % podílu a k neprodaným (dokončeným) jednotkám projektu.

Úvěrovaný má na základě úvěrové smlouvy Upvest mimo jiné povinnost dodržovat maximální hodnotu ukazatele poměru dluhů vůči hodnotě nemovitostí (LTV) a maximální hodnotu ukazatele poměru dluhů vůči proinvestovaným nákladům (LTC). Tato maximální hranice byla stanovena pro LTV ve výši 85,0 % a pro LTC ve výši 110,0 %.

Mezi hlavní přednosti projektu řadíme významný předprodej (který v době zahájení čerpání úvěru Upvest představuje 90,6 % z minimálních požadovaných výnosů a teoreticky umožňuje plné splacení seniorního úvěru a mezaninového úvěru Upvest po inkasování všech kupních cen za aktuálně předprodané jednotky na základě budoucích kupních smluv), pokročilou fázi stavby, tj. částečně mitigované konstrukční a časové riziko, a dále profesionální protistranu s významnými zkušenostmi s podobnými projekty na území Prahy a s historií úspěšné spolupráce (Upvest poskytl Neocity překlenovací seniorní úvěr, který byl řádně a včas splacen). V očekávaném scénáři dojde do konce roku 2026 k dokončení stavby. Nejpozději během prvního čtvrtletí 2027 by mělo dojít ke kolaudaci projektu a následně k postupnému splacení seniorního úvěru Trinity bank a posléze i mezaninového úvěru Upvest z výnosů z prodeje jednotek projektu. V případě pozdějšího splacení úvěru Upvest oproti splacení seniorního úvěru, může Upvest převzít seniorní pozici v projektu (zřídit zástavní právo jako první v pořadí k neprodaným jednotkám a 100 % podílu v úvěrovaném).

Naopak mezi hlavní rizika projektu řadíme potenciální prodloužení harmonogramu projektu ve smyslu inkasa kupních cen za jednotky projektu, navýšení rozpočtu projektu, potenciální odstoupení od uzavřených budoucích kupních smluv ze strany klientů a primárně pak absenci dohody ohledně uživatelského práva k přístupovému pozemku ve vlastnictví MČ Praha 9 (které pokud nebude uděleno, může být potenciální překážkou pro úspěšnou kolaudaci), nesoulad mezi výší skutečně vynaložených vlastních zdrojů a výší potenciálně potřebných vlastních zdrojů pro krytí celého rozpočtu projektu (15 mil. Kč, které mají být proinvestovány z vlastních zdrojů do dokončení projektu) a omezená validita ručení mateřské společnosti. Zmíněná rizika se pokoušíme ošetřit v rámci podmínek úvěrové smlouvy a podrobněji se jim věnujeme a kvantifikujeme je v rámci sekcí Citlivostní analýza a Investiční rizika.



Právní prověrka neidentifikovala skutečnosti, které by znemožňovaly poskytnutí úvěru. Důraz byl kladen na posouzení nemovitostních otázek (nabývací tituly, zatížení nemovitostí, přístup k pozemku atp.), korporátních otázek ohledně úvěrovaného (kontrola rejstříků, statutárního orgánu atp.) a projektových otázek (smlouva s projektanty, veřejnoprávní dokumentace, smlouva o dílo s generálním dodavatelem, seniorní úvěrová smlouva, vzorová a uzavřená klientská dokumentace, dohoda s MC Praha 9).

Technická prověrka neidentifikovala skutečnosti, které by ohrožovaly poskytnutí úvěru. Hlavní důraz této prověrky byl kladen na revizi vydaných veřejnoprávních povolení, revizi projektového rozpočtu, smlouvy o dílo, monitoring reportů, časového harmonogramu, standardů jednotek projektu a jejich souladu s klientskou dokumentací, na validaci prodejní plochy projektu, dostupnosti inženýrských sítí a dalších možných rizik.

Reporting investorům bude probíhat na kvartální bázi.



Oversubscription model fundraisingu

Fundraising projektu Simply Prosek bude probíhat formou tzv. „oversubscription“ modelu fundraisingu, který by měl umožnit participaci na jedné investiční příležitosti většímu počtu investorů.

Použití „oversubscription“ modelu pro tuto investiční příležitost znamená, že fundraising bude otevřen na částku převyšující potřebnou výši (tj. převyšující objem poskytovaného úvěru dle úvěrové smlouvy) a následně, po uzavření fundraisingu dojde k pokrácení investic všech participujících investorů.

Násobitel velikosti fundraisingu (resp. maximální krácíci koeficient) investiční příležitosti Simply Prosek činí 3x, tj. přestože je maximální úvěrový rámec dle úvěrové smlouvy sjednán na 95,0 mil. Kč („Aktuální investiční cíl“), bude fundraising otevřen pro investice do souhrnné výše až do 285,0 mil. Kč („Navýšený cíl fundraisingu“).

Po (i) dosažení Navýšeného cíle fundraisingu nebo (ii) uplynutí Období fundraisingu¹ dojde k pokrácení investic všech investorů (dle celkově projeveného zájmu) tak, aby se součet participací opět dorovnal Aktuálnímu investičnímu cíli.

Podrobnější informace o tomto typu fundraisingu naleznete [v tomto článku](#).

¹ K ukončení fundraisingu dojde buď po dosažení Navýšeného cíle fundraisingu (tj. 285,0 mil. Kč) (nejpozději však 29.5.2026), nebo po uplynutí 24 hodin po dosažení Aktuálního investičního cíle (tj. částky odpovídající 95,0 mil. Kč).



OBSAH:

ÚVODNÍ SHRnutí	2
OVERSUBSCRIPTION MODEL FUNDRAISINGU	5
ČÁST A: PŘEHLED SMLUVNÍCH VZTAHŮ	7
POPIS INVESTIČNÍHO PRODUKTU	7
SHRnutí HLAVNÍCH PRINCIPŮ ÚVÉROVÉHO VZTAHU	8
KONTROLA BĚHEM ÚVÉROVÉHO VZTAHU	10
ČÁST B: INVESTIČNÍ ANALÝZA.....	11
POPIS PROJEKTU.....	11
PŘEHLED HLAVNÍCH PARAMETRŮ PROJEKTU / ÚVĚRU („KPIS“).....	14
ČASOVÁ OSA PROJEKTU.....	14
LOKALITA.....	15
INVESTIČNÍ MERITA	17
INVESTIČNÍ RIZIKA	18
ČÁST C: FINANČNÍ ANALÝZA.....	20
KAPITÁLOVÁ STRUKTURA PROJEKTU	20
NAKLADY	21
VÝNOSY	22
ÚVÉROVÉ UKAZATELE	23
CITLIVOSTNÍ ANALÝZA	26
ČÁST D: PŘEDINVESTIČNÍ PROVĚRKY	30
KOMERČNÍ PROVĚRKA	30
TECHNICKÁ PROVĚRKA.....	30
PRÁVNÍ PROVĚRKA.....	31
VLASTNICKÁ STRUKTURA ÚVĚROVANÉHO.....	32
ČÁST E: DEVELOPER.....	33
NEOCITY	33



ČÁST A: PŘEHLED SMLUVNÍCH VZTAHŮ

Popis investičního produktu

Produkt popísaným v rámci této Investiční analýzy je participace na mezaninovém úvěru poskytovaném za účelem refinancování části vlastních zdrojů úvěrovaného již proinvestovaných v projektu. Aktuální předpoklad Upvest reflektuje, že úvěr bude splacen jednorázově k datu předpokládané splatnosti 30.6.2027 (cca 13 měsíců trvání úvěru). Očekávaná splatnost úvěru Upvest byla stanovena s ohledem na předpokládaný (a současně nejzazší dle úvěrové smlouvy) termín kodaude projektu k 31.3.2027. Formální den konečné splatnosti úvěru Upvest byl stanoven na 31.10.2027, tj. o 1 měsíc později než datum konečné splatnosti seniorního úvěru, které je stanoveno na 30.9.2027.

Popis investičního produktu

Produkt	Participace (podílení se na výnosech a ztrátách ze smlouvy o úvěru)
Celkový investiční cíl	Až 95 000 000 Kč
Aktuální investiční cíl	95 000 000 Kč
Navýšený cíl fundraisingu	285 000 000 Kč (násobitel = 3x)
Minimální výše investice	15 000 Kč
Období fundraisingu	19.5.2026 – 29.5.2026
Začátek podílení se na výnosech	Ode dne oznámení o úspěšném ukončení fundraisingu
Očekávané datum splacení úvěru	30.6.2027
Formální Den konečné splatnosti úvěru	31.10.2027

Parametry participace

Celkový smluvní úrok	8,00 % p.a.	
Poplatek za poskytování platebních služeb	0,99 % až 1,27 % p.a. (dle výše investice)	
Investiční pásma:²	Čistý úrok:	Čistý výnos (IRR)³:
I. pásmo: investice 15 000 – 99 999 Kč	6,73 % p.a.	7,00 %
II. pásmo: investice 100 000 – 999 999 Kč	6,87 % p.a.	7,15 %
III. pásmo: investice ≥ 1 000 000 Kč	7,01 % p.a.	7,30 %
Obdržení výnosů	Úroky skládány (kapitalizovány) na čtvrtletní bázi (ke konci kalendářního čtvrtletí). Úroky splatné společně s jistinou úvěru jednorázově či po částech nejpozději ke Dni konečné splatnosti úvěru.	

² Investiční pásmo se určuje na základě výše přislíbené investice před jejím případným pokračením (z důvodu oversubscription, viz. kapitola Oversubscription model fundraisingu).

³ Zohledňuje čtvrtletní skládání úroků, předpoklad čerpání úvěru k 31.5.2026 a předpokládané (úplné) splacení úvěru k datu očekávané splatnosti 30.6.2027.



Při očekávaném čerpání úvěru k 31.5.2026 a úplném splacení úvěru k datu očekávané splatnosti (30.6.2027), v kombinaci s čtvrtletní kapitalizací úroků (ke konci kalendářního čtvrtletí) a fixní úrokovou sazbou činí čistý výnos pro investora, určen metrikou IRR (vnitřní výnosové procento), **7,00 % až 7,30 % p.a.** (dle výše investice). Pro bližší informace k této metrice navštivte [tento článek](#).

V případě, kdy nebude dosažen Aktuální investiční cíl daného fundraisingu, má úvěrovaný právo požádat o čerpání i nižší částky získané veřejným fundraisingem. V případě nedosažení Aktuálního investičního cíle daného fundraisingu má úvěrovaný rovněž právo odmítnout čerpání nižší částky úvěru, v takovém případě budou participujícím investorům investice vráceny na jejich investorské účty. V případě překročení Aktuálního investičního cíle v rámci fundraisingu dojde k pokračování investic všech investorů (v momentě dosažení Navýšeného cíle fundraisingu nebo uplynutí Období fundraisingu⁴) – pro bližší informace k navýšenému fundraisingu navštivte [tento článek](#).

Úvěrovaný může splatit úvěr od Upvest nejpozději v Den konečné splatnosti (31.10.2027), a to jednorázově nebo po částech (avšak vždy po splacení seniorního úvěru). Investor se podílí na výnosech ode dne oznámení o úspěšném ukončení fundraisingu až do úplného splacení úvěru. Samotné úročení na načerpané části jistiny začíná dnem čerpání úvěru úvěrovaným. Před načerpáním úvěru je výnos investorů chráněn skrze tzv. rezervační poplatek, jenž je ve stejné výši jako úroková sazba. Výnosy jsou investorům vypláceny po dané splátce úvěru či úroků úvěrovaným, výnosy odpovídající rezervačnímu poplatku (tj. rezervaci peněžních prostředků do doby splnění podmínek čerpání úvěrovaným) budou vyplaceny investorům společně s první splátkou úroků.

Shrnutí hlavních principů úvěrového vztahu

Tato sekce shrnuje klíčové podmínky smlouvy o úvěru uzavřené s projektovou společností Neocity 9, s.r.o., jež je předmětem prezentované příležitosti participace (podílení se na výnosech a ztrátách ze smlouvy o úvěru).

Shrnutí smlouvy o úvěru	
Typ úvěru	Mezaninový úvěr
Úvěrující	upvest s.r.o.
Úvěrovaný	Neocity 9, s.r.o.
Developer	Neocity
Úvěrový rámec	Až 95 000 000 Kč
Úroková sazba	8,0 % p.a.
Zajištění úvěru	- Notářský zápis k přímé vykonatelnosti pohledávky a uznání dluhu - Podřízení splacení veškerých úvěrů a zápůjček splacení úvěru Upvest (vyjma seniorního úvěru), včetně zřízení zástavního práva k těmto podřízeným závazkům

⁴ K ukončení fundraisingu dojde buď po dosažení Navýšeného cíle fundraisingu (tj. 285,0 mil. Kč) (nejpozději však 29.5.2026), nebo po uplynutí 24 hodin po dosažení Aktuálního investičního cíle (tj. částky odpovídající 95,0 mil. Kč).



- Zástavní právo ke všem jednotkám projektu Simply Prosek ve vlastnictví úvěrovaného a podílu úvěrovaného jako 1. v pořadí, včetně zákazu zcizení a dalšího zatížení (pouze po úplném splacení seniorního úvěru)
- Ručitelské prohlášení za úplné vrácení dluhu mateřské společnosti úvěrovaného Larrabee Trading Limited⁵
- Cost overrun garance do výše 20,0 mil. Kč mateřské společnosti úvěrovaného Larrabee Trading Limited

Účel úvěru	(i) refinancování části vlastních zdrojů již proinvestovaných v projektu a (ii) financování finančních nákladů spjatých s čerpáním úvěru Upvest
Typ úročení	Složené, čtvrtletní frekvence (ACT/360)
Splácení úvěru	Úroky a jistina splatné jednorázově či po částech nejpozději ke Dni konečné splatnosti úvěru
Období fundraisingu	19.5.2026 – 29.5.2026
Čerpání	Jednorázově
Den očekávané splatnosti	30.6.2027
Den konečné splatnosti	31.10.2027
Nejbližší termín bezplatného refinancování úvěru	6 měsíců od čerpání

Hlavní podmínky čerpání úvěru Upvest

Došlo ke zřízení Zajištění úvěru

Schválení uzavření zajišťovacích dokumentů společníky úvěrovaného

Předložení pravomocného stavebního povolení (*již splněno*)

Úvěrovaný prokáže na základě uzavřených budoucích kupních smluv zasmluvnění souhrnné výše budoucích výnosů ve výši alespoň 500 mil. Kč bez DPH, a zároveň prokáže složení záloh na kupní cenu kupujícími jednotek projektu alespoň ve výši 50 mil. Kč bez DPH. (*již splněno*)

Úvěrovaný předložil písemný souhlas seniorního věřitele s navázáním podřízeného financování od Upvest a uzavřením úvěrové smlouvy s Upvest. Za projevení souhlasu se považuje i uzavření trojstranné dohody o podřízení dluhu mezi úvěrovaným, seniorním věřitelem a Upvest

Úvěrovaný prokázal zaplacení kupní ceny za pozemek projektu a projektovou dokumentaci (vč. licence k ní)

Úvěrovaný předložil veškeré monitoring reporty, dle jejichž závěrů nejsou identifikovány žádné zásadní skutečnosti ohrožující dokončení projektu řádně a včas (*již splněno*)

Úvěrovaný předložil písemný souhlas seniorního věřitele, že souhlasí s navýšením ceny za dílo dle posledního dodatku ke smlouvě o dílo (*již splněno*)

⁵ Uplatnění ručení na výzvu Upvest. Do splacení seniorního úvěru musí Upvest na základě smlouvy o podřízenosti s bankou přijaté zdroje z aplikace ručení přeposlat bance (ručení však nezaniká). Pokud však bude ručení realizováno formou poskytnutí zápůjčky ručitele do úvěrovaného, kde taková zápůjčka bude podřízena splacení seniorního úvěru (za předpokladu neexistence případu porušení seniorního úvěru), je využití ručení takovou formou možné bez podmínky odeslání prostředků bance. V případě vzniku a trvání případu porušení seniorního úvěru by pravděpodobně došlo k negociaci ohledně aplikace, resp. využití prostředků z ručení mateřské společnosti úvěrovaného mezi Upvestem a bankou.



Hlavní komerční povinnosti úvěrovaného

Maximální výše LTV	85,0 %
Maximální výše LTC	110,0 %
Minimální průměrné prodejní ceny	Byty: 133 500 Kč/m ² ČPP bez DPH Balkony, lodžie, terasy: 10 000 Kč/m ² ČPP bez DPH Sklepy: 44 000 Kč/m ² ČPP bez DPH Komerční jednotka: 0 Kč/m ² ČPP bez DPH Parkovací stání vnitřní: 475 000 Kč/stání bez DPH
Minimální celkové výnosy (dle minimálních prodejních cen)	602,7 mil. Kč bez DPH
Maximální rozpočet (maximální náklady)	483,1 mil. Kč bez DPH

Kontrola během úvěrového vztahu

V průběhu trvání úvěrového vztahu budou kontrolní kroky Upvest zahrnovat zejména:

- Kontrolu finančního plánu a finančních výkazů
- Dohled nad peněžními toky projektu a plněním finančního plánu
- Kontrolu udržování výše ukazatele LTV a LTC
- Reporting

Kontrola finančního plánu a finančních výkazů

Peněžní toky projektu Upvest kontroluje na kvartální bázi, a to na základě plnění finančního plánu projektu úvěrovaným, který tvoří přílohu úvěrové smlouvy. Plnění finančního plánu zahrnuje přesné vyčíslení vynaložených nákladů projektu s rozpadem na skupinové položky a kontrolu jejich dodržování s ohledem na maximální rozpočet projektu, doložení realizace zasmluvnění jednotek projektu (na základě budoucích kupních smluv) a s tím související kontrolu dodržování minimálních průměrných prodejních cen ve sledovaném kvartálu. Vstupy plněné do finančního plánu případně potvrzujeme kontrolou finančních výkazů. Kontrola finančních výkazů, které budou zasílány vždy do 60 dnů po ukončení účetního období, bude probíhat jednou ročně. Kontrola zprávy auditora, která bude zasílána do 30.6. následujícího roku za předchozí účetní období, rovněž bude probíhat jednou ročně (má-li úvěrovaný zákonnou povinnost nechat si ověřit účetní závěrku auditorem). Kontrola daňového přiznání úvěrovaného proběhne vždy do 15 dnů po jeho podání.

Udržování požadované výše LTV a LTC

Úvěrovaný je na základě úvěrové smlouvy povinen udržovat po celou dobu úvěrového vztahu hodnotu ukazatele LTV (nižší nebo rovnu 85,0 %) a LTC (nižší nebo rovnu 110,0 %). Hodnotu LTV a LTC bude Upvest kontrolovat na kvartální bázi na základě plnění finančního plánu. Upvest může po úvěrovaném požadovat doložení přesné výše vynaložených nákladů uvedených v rámci finančního plánu pro potvrzení výše ukazatelů LTV a LTC.

Reporting

Upvest bude informovat investory o stavu a vývoji projektu na kvartální bázi.

ČÁST B: INVESTIČNÍ ANALÝZA

Popis projektu

Projekt Simply Prosek se nachází na pražském Proseku a vzniká na pozemku v ulici Bohušovická. Projekt se nachází 200 metrů od zastávky MHD Střížkov (bus, metro). V pěší dostupnosti se nachází stanice metra Střížkov (3 minuty) a Prosek (10 minut). Další spojení do centra zajišťují autobusy ze zastávky Sídliště Prosek (směr metro Vysočanská, Českomoravská, Háje, Chodov), nebo Teplická (směr Českomoravská, Nádraží Holešovice).

Stavební práce na projektu byly po získání stavebního povolení zahájeny v únoru 2025, kdy došlo k demolici původního přízemního objektu občanské vybavenosti. K datu zveřejnění Investiční analýzy je projekt v pokročilé stavební fázi, kdy je hotová hrubá stavba a proběhla montáž oken a dveří. V průběhu května byly zahájeny práce na zateplení fasády a betonování finálních podlah. Dle smlouvy o dílo s generálním dodavatelem stavby, by mělo dojít k finálnímu předání díla bez vad a nedodělků k 30.11.2026. Úvěrová smlouva Upvest počítá s časovou rezervou pro potenciální prodloužení harmonogramu projektu a požaduje datum kolaudace nejpozději k 31.3.2027, byť lze očekávat, že kolaudace proběhne ještě v roce 2026.

Projekt sestává z budovy s pěti nadzemními podlažními a dvěma podzemními, kde jsou situované technologie budovy, parkovací stání a sklepy. V rámci projektu bude realizováno 88 bytů, 1 komerční jednotka, 63 garážových stání a 85 sklepů. Průměrná výměra bytu činí cca 47,5 m², v projektu jsou nabízeny jednotky o dispozicích od 1+kk (40 jednotek, 28,5 – 36,7 m²) až do 4+kk (1 jednotka, 108,8 m²).

Nejvýznamnější zastoupení mají jednotky o dispozicích 1+kk (45,5 % z celkového počtu, 33,6 % z celkové prodejní plochy bytů) a 2+kk (45,5 % z celkového počtu, 49,8 % z celkové prodejní plochy bytů). Kontrola aktuálně dosaženého předprodeje, který činí 546,0 mil. Kč (90,6 % z požadovaných výnosů – podmínkou pro čerpání úvěru Upvest je však dosažení mírně nižšího předprodeje ve výši 500,0 mil. Kč bez DPH), potvrzuje atraktivitu zvoleného dispozičního mixu. Nejvíce jsou zatím zasmluvněny byty o dispozici 1+kk (34 ze 40 kusů prodáno) a 2+kk (37 ze 40 kusů prodáno).



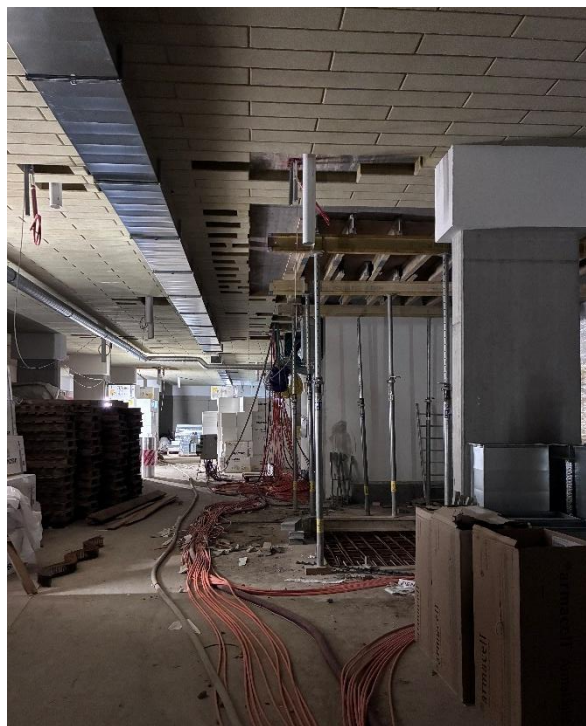


Jednotky projektu	Počet	Výměra [m²]
Byty	88	4 177,2
Balkony, lodžie, terasy		545,1
Komerční jednotka	1	42,0
Sklepy	85	221,5
Garážová parkovací stání	63	827,2

Dispozice (byty)	Počet	% z počtu	NSA [m²]	% z NSA
1+kk	40	45,5 %	1 402,6	33,6 %
2+kk	40	45,5 %	2 080,8	49,8 %
3+kk	7	8,0 %	585,1	14,0 %
4+kk	1	1,1 %	108,8	2,6 %
Celkem	88	100,0 %	4 177,2	100,0 %



Situace na stavbě k 17.4.2026





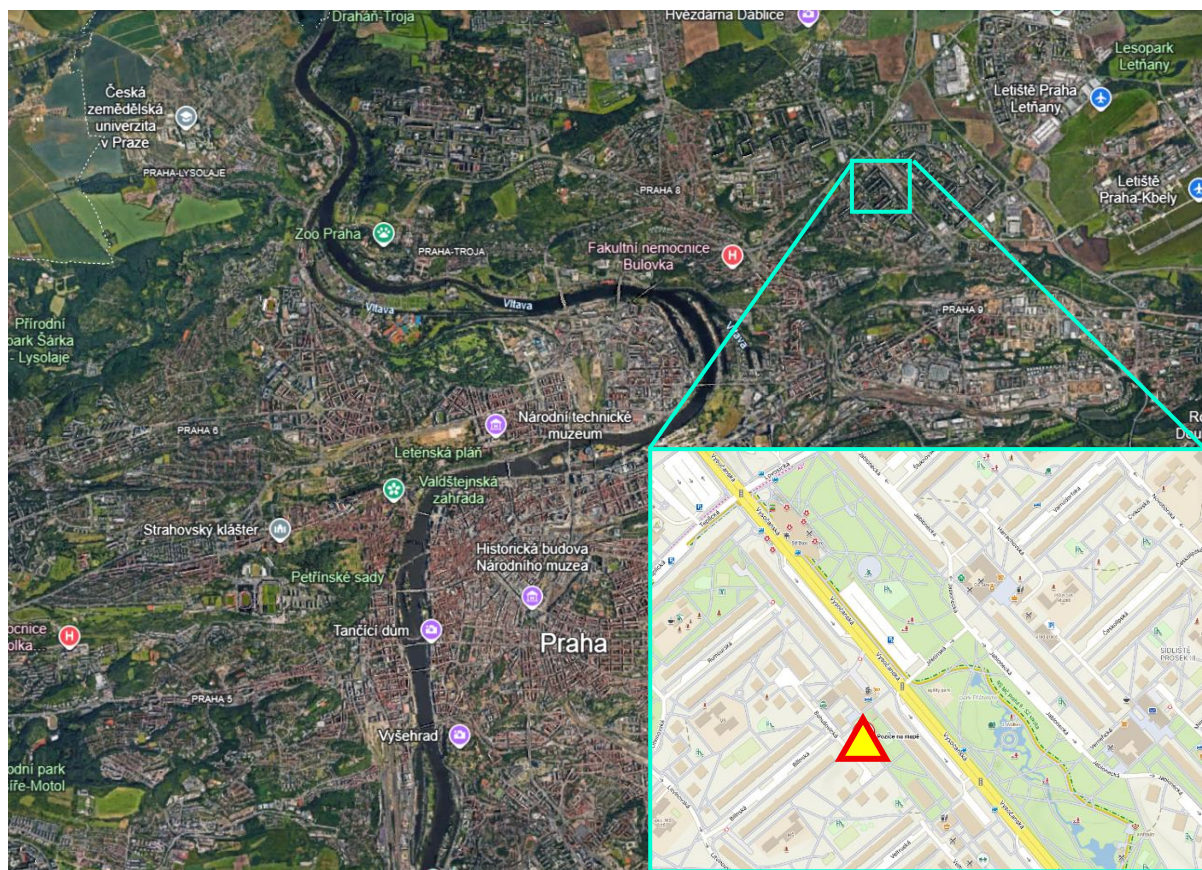
Přehled hlavních parametrů projektu / úvěru („KPIs“)

Položka	Hodnota
Počet bytů	88
Celková ČPP bytů [m²]	4 177,2
☞ ČPP bytů [m²]	47,5
☞ prodejní cena bytů [mil. Kč vč. DPH]	7,2
Celková ČPP balkonů/teras [m²]	545,1
Počet parkovacích stání (garáže)	63
Celková ČPP sklepů [m²]	221,5
Celková ČPP komerčních prostor [m²]	42,0
Minimální výnosy dle úvěrové smlouvy [mil. Kč bez DPH]	602,7
Maximální náklady projektu [mil. Kč bez DPH]	483,1
ROIC [minimální výnosy / maximální náklady]	1,25x
Proinvestovanost celkových nákladů projektu k vyhotovení této analýzy (%)	59,0 %
Odhad maximální hodnoty LTV v průběhu projektu (viz sekce Úvěrové ukazatele)	82,1 %
Max. LTV dle úvěrové smlouvy	85,0 %
Odhad maximální hodnoty LTC v průběhu projektu (viz sekce Úvěrové ukazatele)	109,6 %
Max. LTC dle úvěrové smlouvy	110,0 %

Časová osa projektu

- Akvizice pozemků: březen 2017
- Stavební povolení v právní moci: duben 2024
- Demolice původních objektů a zajištění stavební jámy: červenec 2024 – únor 2025
- Podpis smlouvy o dílo s generálním dodavatelem: únor 2025 (PP 53, a.s. – výstavba projektu).
- Podpis seniorní úvěrové smlouvy: listopad 2024
- Období fundraisingu: 19.5.2026 – 29.5.2026
- Časový harmonogram projektu dle předpokladu Upvest:
 - Načerpání úvěru Upvest: 31.5.2026 (nejpozději však do 30.6.2026)
 - Požadovaný termín kolaudace: 31.3.2027 (nejzazší datum dle úvěrové smlouvy Upvest)
 - Očekávaný termín splacení seniorního úvěru: 31.5.2027
 - Předpokládané splacení úvěru Upvest: 30.6.2027
 - Konečná splatnost seniorního úvěru: 30.9.2027
 - Konečná splatnost úvěru Upvest: 31.10.2027

Lokalita



Projekt Simply Prosek se nachází v ulici Bohušovická, 200 metrů jihozápadně od zastávky MHD Střížkov (bus, metro). V pěší dostupnosti se nachází stanice metra Střížkov (3 minuty) a Prosek (10 minut). Další spojení do centra zajišťují autobusy ze zastávky Sídliště Prosek (směr metro Vysočanská, Českomoravská, Háje, Chodov), nebo Teplická (směr Českomoravská, Nádraží Holešovice).

Blízké okolí projektu se vyznačuje primárně rezidenční zástavbou.

Dostupnost

MHD Střížkov (metro, bus)	3 min. (chůze)
MHD Prosek (metro, bus)	10 min. (chůze)
OC Jizerka (Penny, Teta drogerie)	6 min. (chůze)
Menší nezávislé večerky (3 v nejbližším okolí)	1 min. (chůze)
OC Billa Prosek (Datart, McDonald's a další)	14 min. (chůze), 2 min. (bus)
Občanská vybavenost (školy, gymnázium, restaurace)	5-20 min. (chůze)
Centrum (Václavské náměstí)	Cca 20 min. (MHD), 25 min. (autem)

Průzkum trhu

Upvest při stanovení minimálních požadovaných jednotkových prodejních cen projektu provedl mimo jiné průzkum trhu, zaměřený na aktuální nabídkové ceny bytových jednotek v konkurenčních



projektech v okolí projektu Simply Prosek. Dle Deloitte Develop Index za Q3 2025⁶ dosahovaly nabídkové ceny na Praze 9 přibližně 143 000 Kč/m², sousední Praha 8 přibližně 152 000 Kč/m² bez DPH, Praha 6 – 156 000 Kč / m² bez DPH. V posledním čtvrtletí 2025 průměrné nabídkové ceny vzrostly na 147 000 Kč / m² bez DPH na Praze 9, na 164 800 Kč / m² bez DPH na Praze 8 a na 166 600 Kč / m² bez DPH na Praze 6. Prahu 6 a Prahu 8 (nad rámec Prahy 9) považujeme rovněž za vhodný srovnávací vzorek vzhledem ke kvalitě lokality projektu. Průměrné ceny za Prahu 9 jsou ovlivněny levnější výstavbou v okrajových částech Prahy, a proto jsou mírně nižší.

Zvolený vzorek srovnatelných konkurenčních novostaveb zahrnuje celkem čtyři projekty na Proseku a Střížkově (Villa Střížkovská, Střížkovský dvůr, Byty nad Krocínkou IV, LIFE house), které nabídl celkem 484 jednotek. Nabídková cena dosud volných jednotek vzorku (108 ks dle Flatzone) se pohybuje od 138 100 Kč / m² bez DPH do 166 900 Kč / m² bez DPH. Je nutno podotknout, že nabídkové ceny, prezentované na webových stránkách zvoleného vzorku projektů nemusí být finální, realizované, ceny. Analýza Flatzone na 153 prodaných bytech ve výše zmíněných projektech poukazuje na nabídkovou cenu od 135 tis. Kč / m² do 148 tis. Kč / m² bez DPH.

Průzkum trhu – Nabídkové ceny	Kč / m ² bez DPH	Zdroj
3Q 2025 Průměrná nabídková cena Praha 6	156 000*	Deloitte Develop Index
3Q 2025 Průměrná nabídková cena Praha 8	152 600*	Deloitte Develop Index
3Q 2025 Průměrná nabídková cena Praha 9	143 400*	Deloitte Develop Index
4Q 2025 Průměrná nabídková cena Praha 6	166 600*	Deloitte Develop Index
4Q 2025 Průměrná nabídková cena Praha 8	164 800*	Deloitte Develop Index
4Q 2025 Průměrná nabídková cena Praha 9	147 300*	Deloitte Develop Index
* Deloitte index zveřejňuje pouze ceny s DPH, jedná se o dopočet za předpokladu 12 % DPH		

Realizované ceny 1/2025 – 4/2026	Kč / m ² bez DPH	Zdroj
Střížkovský dvůr	136 995	Flatzone
Byty nad Krocínkou IV	147 917	Flatzone
LIFE house	135 148	Flatzone

Velmi důležitým indikátorem kvality projektu je úspěšný předprodej, který potvrzuje vhodně nastavený mix bytů i cenovou politiku. Projekt má v tuto chvíli zasmluvněno 78 z 88 bytů (odpovídá 88,8 % z celkové prodejní plochy bytů). Upvest stanovuje minimální prodejní cenu projektu na úrovni 133 500 Kč/m² bez DPH, která se nachází pod úrovní dosud realizovaných prodejů a průměrných nabídkových cen v lokalitě. V rámci dosažených předprodejů dosahuje uvěřovaný průměrné ceny 137 273 Kč/m².

⁶ <https://www.deloitte.com/content/dam/assets-zone2/cz-sk/cs/docs/services/financial-advisory/real-estate/develop-index/2025-q3-cz-develop-index.pdf>



Investiční merita

- **Zvalidovaný produkt:** Mezaninový úvěr Upvest může být čerpán jednorázově ve chvíli, kdy úvěrováný dosáhne významné úrovně předprodejů ve výši 500,0 mil. Kč (83,0 % z minimálních výnosů). Již k okamžiku zveřejnění této analýzy disponuje úvěrováný předprodejem vyšším, než je požadovaný (546,0 mil. Kč bez DPH – odpovídá 90,6 % z minimálních výnosů), a v rámci prověrek byl tento předprodej potvrzen (kontrolou všech dosud uzavřených budoucích kupních smluv).

Již při zahájení financování projektu Simply Prosek by tak aktuálně dosažené předprodeje (90,6 % z minimálních výnosů) měly být dostatečné ke kompletnímu splacení seniorního úvěru a také mezaninového úvěru Upvest k datu předpokládané splatnosti, jelikož maximální očekávané zadlužení vůči Trinity bank a Upvest k datu očekávané splatnosti úvěru Upvest by mělo činit 503,6 mil. Kč. Úvěrováný tedy teoreticky nemusí prodat žádnou další jednotku, aby mohl splatit seniorní úvěr a mezaninový úvěr Upvest (ke splacení obou úvěrů však fakticky dojde až po inkasování všech kupních cen za aktuálně předprodané jednotky).

Tuto pozici lze dle našeho názoru považovat za komfortní i v případě potenciálního odstoupení od budoucích kupních smluv ze strany některých klientů a nutnosti snížení cenové politiky, či nutnosti rychlého doprodeje zbývajících jednotek. Postupu výpočtu break-even momentu úvěru Upvest se podrobněji věnujeme v rámci sekce Citlivostní analýza.

- **Pokročilá fáze projektu:** K okamžiku vstupu Upvest do projektu se projekt nachází již v pokročilé fázi výstavby (generální dodavatel by měl předat stavbu bez vad a nedodělků již k 30.11.2026, úvěrová smlouva Upvest požaduje kolaudaci do 31.3.2027, byť k ní pravděpodobně dojde před koncem roku 2026), čímž jsou značně omezena konstrukční rizika, především riziko navýšení stavebních nákladů a prodloužení harmonogramu.
- **Zkušená a kvalitní protistrana:** Spolupráce s developerskou společností Neocity představuje velkou výhodu pro úspěšnou realizaci projektu. Neocity má dlouholeté zkušenosti v rezidenčním nemovitostním segmentu v Praze, kde působí od roku 2010. V posledních letech developer dokončil například projekt SBH Living, R2 Rokytka, V Zahradách, nebo Terasy Břevnov. S Upvestem Neocity spolupracovalo při přípravě projektu Veni Vidi Vinoř v rámci, kterého Upvest poskytoval překlenovací seniorní úvěr, který byl řádně a včas splacen.



Investiční rizika

- **Riziko prodloužení harmonogramu:** Jako jedno z potenciálních rizik projektu identifikujeme možné prodloužení harmonogramu projektu, a to z potenciálního prodloužení (i) výstavby projektu, a primárně pak (ii) inkasa kupních cen.

Riziko prodloužení výstavby projektu plyne ze smlouvy o dílo na výstavbu projektu, která byla uzavřena s externím dodavatelem, společností PP 53, a.s. Smlouva o dílo obsahuje harmonogram, podle kterého musí být dílo předáno bez vad a nedodělků k 30.11.2026. Technický poradce hodnotí daný termín jako realistický a dosažitelný vzhledem k současné fázi výstavby, která je v souladu s harmonogramem. Nezávislý stavební monitor stavby rovněž neshledává s ohledem na aktuální postup výstavby rizika spjatá s nedodržením tohoto harmonogramu. Úvěrová smlouva Upvest navíc počítá s časovou rezervou a stanovuje nejzazší termín pro získání kolaudačního rozhodnutí na 31.3.2027.

Riziko pomalejšího tempa inkasa kupních cen, u již předprodaných jednotek (případně dalších předprodejů/prodejů) nelze přímo ovlivnit a odchylka od předpokladu vývoje inkasa/prodejů dle finančního modelu Upvest by měla za následek zejména pozdější termín úplného splacení seniorního úvěru a mezaninového úvěru Upvest. Dle předpokladu Upvest by seniorní úvěr měl být splacen do dvou měsíců po kolaudaci a úvěr Upvest následně měsíc po splacení seniorního úvěru. Rezerva mezi očekávanou (30.6.2027) a konečnou splatností (31.10.2027) úvěru Upvest činí 4 měsíce, což dává úvěrovanému určitý prostor pro inkasování kupních cen, aniž by došlo k porušení úvěrové smlouvy. Další motivací pro úvěrovaného je rovněž nutnost inkasa 500 mil. Kč bez DPH z prodeje jednotek projektu nejpozději do 31.7.2027 (jako povinnost v rámci úvěrové smlouvy Upvest).

Vlivu potenciálního prodloužení harmonogramu na ziskovost a úvěrové ukazatele projektu se dále věnujeme v rámci sekce Citlivostní analýza.

- **Absence užívacího práva k přístupovému pozemku ve vlastnictví města:** Potenciální majetkoprávní riziko projektu spočívá v absenci finálního právního zajištění užívání části pozemku ve vlastnictví Hlavního města Prahy, na kterém jsou situovány vstupy do budovy pro pěší. Dle „Dohody o udělení souhlasu vlastníka k provedení stavebního záměru“ ze dne 26.10.2023, uzavřené mezi úvěrovaným a MČ Praha 9 platí, že souhlas města s realizací stavby nezakládá úvěrovanému užívací právo k pozemku po dokončení stavby. Úvěrovaný a MČ Praha 9 se v dohodě zavázaly, že nejpozději ke dni dokončení stavby uzavřou odpovídající právní titul k užívání. Úvěrovaný má náklady na vypořádání zahrnuté v rozpočtu projektu a aktivně situaci řeší, ale procesní riziko dosud přetrvává. Úvěrová smlouva Upvest navíc stanovuje úvěrovanému povinnost zajistit odpovídající právní titul (zřízení věcného břemene / uzavření kupní smlouvy na pozemek) s MČ Praha 9 nejpozději do 31.3.2027 (tj. ke stejnému datu jako je požadovaná kolaudace), jelikož se jedná o ujednání, jehož absence může být potenciální překážkou pro úspěšnou kolaudaci.
- **Odstoupení od uzavřených klientských smluv:** Jelikož dosáhl úvěrovaný již před vstupem Upvest předprodejů převyšujících maximální odhadované zadlužení z titulu seniorního bankovního úvěru a mezaninového úvěru Upvest, potenciálním rizikem projektu je odstoupení klientů od uzavřených budoucích kupních smluv, kvůli kterému by byl úvěrovaný nucen uzavírat nové klientské smlouvy za účelem splacení těchto obou úvěrů. Odstoupení kupujících od uzavřených budoucích kupních smluv je umožněno v případě, že (i) úvěrovaný podá



insolvenční návrh jako dlužník (resp. bude rozhodnuto o jeho úpadku), (ii) nedojde k vydání kolaudačního rozhodnutí ani do 6 měsíců od 30.6.2027 (nejzazší termín pro získání kolaudace dle klientských smluv, tj. rezerva vůči smlouvě o dílo a úvěrové smlouvě Upvest je zde dostatečná), a (iii) odchylky skutečné a zasmluvněné podlahové plochy bytu o více než 5,0 %. V kontextu provedených prověrek (včetně kontroly prodejních ploch projektu) a pokročilé stavební realizace projektu probíhající dle harmonogramu a v souladu s nákladovým rozpočtem považujeme dané riziko spíše za málo pravděpodobné.

- **Bonita ručitele:** Jedním z instrumentů zajištění úvěru Upvest je ručitelské prohlášení mateřské společnosti úvěrovaného, společnosti Larrabee Trading Limited. Tato společnost, která je 50 % spoluvlastníkem projektu má kyperský domicil a nesestavuje konsolidované účetní výkazy. Z tohoto důvodu nelze validně vyhodnotit ekonomickou hodnotu takového ručení, tedy posoudit, zda její vlastní kapitál a peněžní prostředky jsou dostačující k pokrytí úvěrového rámce Upvest včetně úroků. Nicméně jde o společnost, která drží podíly v jiných projektových společnostech skupiny Neocity a poskytuje jim projektové financování v hodnotě přes 340 mil. Kč. Primárně je pak úvěr Upvest postaven oproti aktuálně dosaženému předprodeji projektu, tj. nevnímáme ručitelské prohlášení v tomto případě za zásadní instrument ochrany úvěrové pozice.
- **Navýšení investičních nákladů projektu:** Přestože nákladový rozpočet dle úvěrové smlouvy Upvest obsahuje stavební rezervu nad rámec ceny díla dle smlouvy o dílo, která je stanovena jako pevná, nelze zcela vyloučit riziko navýšení nákladů realizace projektu. Dále, na rozdíl od smlouvy s Upvest, není v seniorní úvěrové smlouvě Trinity bank stanoven přesný rozpočet nákladů projektu. Upvest limituje maximální rozpočet nákladů na úrovni 483,1 mil. Kč bez DPH. Zadlužení vůči seniornímu věřiteli může činit maximálně 400,0 mil. Kč, což znamená, že úvěrovaný musí vynaložit z vlastních zdrojů (bez přihlédnutí k úvěru Upvest, jehož účelem je refinancování vlastních zdrojů úvěrovaného) celkem 83,1 mil. Kč bez DPH, aby byly uhrazeny veškeré rozpočtové náklady. Fakticky však musel úvěrovaný proinvestovat 67,6 mil. Kč bez DPH (57,2 mil. Kč bez DPH na akvizici pozemku + cca 10,4 mil. Kč bez DPH na Hard Costs a Soft Costs pro splnění podmínky equity first seniorního věřitele), z čehož vyplývá rozdíl ve výši 15,5 mil. Kč bez DPH. Tato částka tedy znázorňuje potenciální potřebu dodání dodatečných vlastních zdrojů do projektu, a to nestandardně i po zahájení čerpání seniorního úvěru. Tato potenciální potřeba dodání vlastních zdrojů do projektu (při úplném vyčerpání projektového rozpočtu) je současně důvodem hodnoty ukazatele LTC vyšší než 100 %. Částečně je riziko nutnosti doplnění vlastních zdrojů ošetřeno v rámci ručitelského prohlášení mateřské společnosti Larrabee Trading Limited, která se mimo jiné zavazuje ke krytí vícenákladů projektu až do výše 20,0 mil. Kč (tj. více, než potenciální mezera rozpočtu nutná ke krytí z vlastních zdrojů). Kromě toho, dle úvěrové smlouvy Upvest je úvěrovaný rovněž povinen hradit jakékoliv vícenáklady projektu z vlastních zdrojů. Současně je úvěrovaný motivován k případnému doplnění vlastních zdrojů do projektu za účelem jeho dokončení i hodnotou předpokládaného realizovaného zisku, který by měl přesáhnout 100 mil. Kč. Náklady projektu budou kontrolovány pravidelně, v rámci kvartálního reportingu. Vlivu navýšení projektových nákladů (nad rámec rezervy) na ziskovost projektu se dále věnujeme v rámci sekce Citlivostní analýza.
- **Nejedná se však o vyčerpávající výčet rizik projektu, kterých je mnohem více.**



ČÁST C: FINANČNÍ ANALÝZA

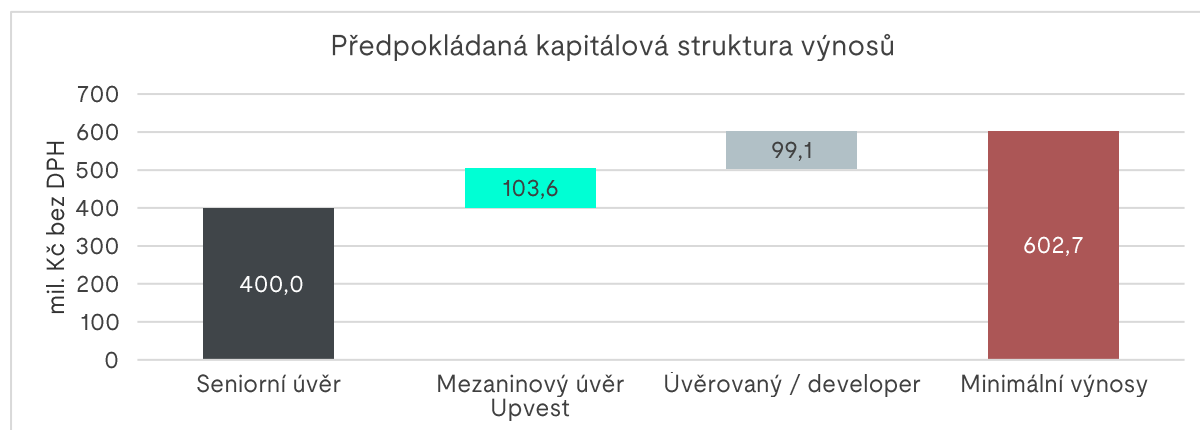
Kapitálová struktura projektu

Při poskytnutí úvěru Upvest

Zdroj	Výše [Kč]	Podíl na celkových nákladech	Věřitel	Zástavní právo k nemovitosti
Seniorní úvěr	400,0 mil.	82,8 %	Trinity bank	Ano (Trinity bank)
Mezaninový úvěr Upvest	95,0 mil.	19,7 %	upvest s.r.o.	-
Vlastní zdroje	-11,9 mil.	-2,5 %	Úvěrovaný/developer	-



Hlavní složkou kapitálové struktury projektu je seniorní úvěr Trinity bank ve výši 400,0 mil. Kč. Zbývající část nákladů projektu má být uhrazena z vlastních prostředků investora a úvěrem Upvest bude refinancována. Hodnota vlastních zdrojů z pohledu krytí nákladového rozpočtu je záporná, jelikož úvěrem Upvest dochází k uvolnění více vlastních zdrojů, než bylo požadováno pro rozčerpání seniorního úvěru. Takové uvolnění vlastních zdrojů před dokončením projektu je možné pouze kvůli (i) velmi pokročilé stavební fázi projektu a primárně pak (ii) dosaženého předprodeje, který významně přesahuje odhadované maximální zadlužení projektu vůči seniornímu věřiteli a Upvest.





Jelikož jsou úroky na úvěru Upvest kapitalizovány a budou splaceny až společně s jistinou úvěru, sledujeme i předpokládanou kapitálovou strukturu k datu konečné splatnosti. Dané zadlužení vzta- hujeme vůči minimálním výnosům z prodeje všech jednotek projektu dle úvěrové smlouvy.

Výše vlastních zdrojů (resp. budoucího hrubého zisku) odpovídá rozdílu minimálních výnosů a cel- kového zadlužení (vč. očekávaných kapitalizovaných úroků na úvěru Upvest)

Náklady

Celkové náklady projektu odhadujeme v souladu s rozpočtem předloženým úvěrovaným ve výši **483,1 mil. Kč bez DPH**. Celkový odhad nákladů projektu je i v souladu s názorem technického po- radce a jeho realizovatelnost byla potvrzena v rámci Technické prověrky. Jedná se také o maximální povolené náklady dle úvěrové smlouvy Upvest. Níže prezentujeme celkový odhadovaný (maximální) rozpočet projektu.

Maximální projektové náklady	mil. Kč bez DPH	% Celkem	% PSN	Kč/m ² ČPP (byty + retail)
Akviziční náklady	57,2	11,8 %	19,3 %	13 558
Akviziční náklady*	57,2	11,8 %	19,3 %	13 558
Hard Costs	309,2	64,0 %	104,4 %	73 320
Přímé stavební náklady (včetně demolice)	296,1	61,3 %	100,0 %	70 183
Stavební/obecná rezerva	13,1	2,7 %	4,4 %	3 138
Soft Costs	85,4	17,7 %	28,8 %	20 242
Architekti, projektanti, TDI, inženýring atd.	23,5	4,9 %	7,9 %	5 570
Development fee, admin. náklady	30,4	6,3 %	10,3 %	7 205
Právní, daňové apod. služby	10,7	2,2 %	3,6 %	2 536
Náklady na prodej a marketing	20,8	4,3 %	7,0 %	4 930
Finance Costs	31,3	6,5 %	10,6 %	7 419
Finanční náklady seniorní úvěr	31,3	6,5 %	10,6 %	7 419
Celkem	483,1	100,0 %		114 538

Akviziční náklady odpovídají přímým nákladům pořízení pozemku a činí 57,2 mil. Kč bez DPH. Odhad reziduální hodnoty pozemku projektu s pravomocně vydaným stavebním povolením (dle Upvest) činí 98,2 mil. Kč bez DPH (aplikace minimálních výnosů, nákladů realizace projektu dle maximálního povoleného rozpočtu a požadovaném zisku úvěrovaného 15 %).

Jednotkové maximální přímé stavební náklady činí 70,2 tis. Kč/m² ČPP bez DPH. Z celkových pří- mých stavebních nákladů ve výši 296,1 mil. Kč bez DPH je většina tvořena cenou stavby dle smlouvy o dílo s generálním dodavatelem PP 53, a.s. Zbytek je tvořen (i) cenou demolice a zajištění stavební jámy dle smlouvy o dílo s dodavatelem JORDÁK, s.r.o. (práce již byly kompletně realizovány a za- placeny) a (ii) vedlejšími stavebními náklady. Rezerva rozpočtu činí 13,1 mil. Kč bez DPH (tj. cca 4,4 %



z přímých stavebních nákladů), což s ohledem na zasmluvnění valné většiny nákladového rozpočtu hodnotíme jako přijatelnou hodnotu (dopadu případného navýšení stavebních nákladů nad rámec maximálního povoleného rozpočtu se věnujeme v rámci sekce Citlivostní analýza).

Architektonické a projekční práce dodala společnost Loxia, a.s. na základě uzavřené smlouvy o dílo. Prodej bytů a marketing je prováděn spřízněnou společností ze skupiny, účetní služby poskytuje spřízněná společnost úvěrovaného, a to na základě servisní smlouvy.

V případě překročení maximálního povoleného rozpočtu je úvěrovaný povinen hradit veškeré vícenálklady z vlastních zdrojů. K tomu se rovněž zavazuje i mateřská společnost úvěrovaného, společnost Larrabee Trading Limited, v rámci ručitelského prohlášení (včetně cost overrun garance do výše 20,0 mil. Kč).

Hodnota proinvestovaných nákladů k vyhotovení této analýzy činila cca 285,2 mil. Kč bez DPH (včetně nákladů pořízení pozemku ve výši 57,2 mil. Kč), tj. 59,0 % z celkových maximálních odsouhlasených nákladů projektu.

Výnosy

Celkové očekávané a současně požadované minimální výnosy z prodeje projektu činí **602,7 mil. Kč bez DPH**. Minimální výnosy projektu stanovené Upvest jsou v porovnání s ceníkem úvěrovaného o cca 7 % nižší.

Úvěrovaný dosud předložil uzavřené budoucí kupní smlouvy s kupujícími jednotek v objemu 546,0 mil. Kč bez DPH, což představuje cca 90,6 % z očekávaných prodejů. Podmínkou pro čerpání úvěru Upvest je však dosažení mírně nižšího předprodeje ve výši 500,0 mil. Kč bez DPH (83,0 % z minimálních výnosů). V rámci komerční prověrky proběhla kontrola vzorku uzavřených budoucích kupních smluv a jejich souladu s předloženým ceníkem, přehledem prodejních ploch, platebním kalendářem a stavem složených záloh na projektovém účtu.

Úvěrovaný předpokládá dle svého ceníku prodej bytových jednotek na úrovni jednotkové ceny cca 142 tis. Kč/m² CPP bez DPH. Dle názoru Upvest jsou očekávání úvěrovaného mírně nad dosažitelnou cenou v lokalitě, což potvrzují i předprodeje projektu, kdy dosažená průměrná cena odpovídá cca 137 tis. Kč/m² bez DPH (jsou však stále nad hranicí minimálních požadovaných cen 133,5 tis. Kč/m² bez DPH). Nicméně, již při vstupu Upvest do projektu disponuje úvěrovaný předprodeji dostatečnými k úplnému splacení seniorského bankovního úvěru a mezaninového úvěru Upvest.

Minimální výnosy projektu (bez DPH)				
Typ prostor	Počet jednotek	Výměra [m ²]	Min. průměrná cena v Kč za m ² / jednotku	Celkem v Kč bez DPH
Byty	88	4 177,2	133 500	557 629 500
Terasy, balkóny, lodžie		545,1	10 000	5 450 000
Komerční jednotky	1	42,0	0	0
Sklepy	85	221,5	44 000	9 724 000
Garážová stání (auta)	63	n.a.	475 000	29 925 000
Celkem				602 728 500



Úvěrové ukazatele

Úvěrovaný má na základě úvěrové smlouvy mimo jiné povinnost dodržovat ukazatele LTV (primární ukazatel, neboť úvěr je poskytován zejména oproti hodnotě smluvně sjednaných předprodejů) a LTC. Ukazatele, stejně jako dodržování minimálních prodejních cen a maximálního rozpočtu budou kontrolovány na čtvrtletní bázi.

LTV

Ukazatel LTV poměruje součet aktuální výše dluhu na základě úvěrové smlouvy Upvest, aktuální výše dluhu na základě seniorní úvěrové smlouvy, obchodních závazků po splatnosti a daňových závazků vůči budoucí hodnotě projektu, ponížené o dosud neproinvestované náklady dle maximálního povoleného rozpočtu.

Budoucí hodnota projektu byla stanovena (i) před kolaudací jako součet zasmluvněných výnosů (na základě budoucích kupních smluv) a hodnoty dosud neprodaných jednotek projektu, určené na základě minimálních prodejních cen a (ii) po kolaudaci jako součet zasmluvněných výnosů (na základě budoucích kupních smluv) z jednotek, které jsou stále v majetku úvěrovaného, a hodnoty dosud neprodaných jednotek projektu (v majetku úvěrovaného), určené na základě minimálních prodejních jednotkových cen.

Klientské zálohy nejsou do vzorce zahrnuty, jelikož nesmí být použity k financování části projektových nákladů či refinancování vlastních zdrojů.

Úroky na úvěru Upvest jsou skládány (kapitalizovány) na čtvrtletní bázi a jsou splatné společně s jistinou úvěru nejpozději k datu konečné splatnosti.

Hodnota ukazatele LTV bude postupně růst právě kvůli přirůstajícím úrokům na úvěru Upvest a postupnému čerpání seniorního úvěru vůči vystaveným stavebním fakturám, neměla by však překročit maximální povolenou hodnotu.

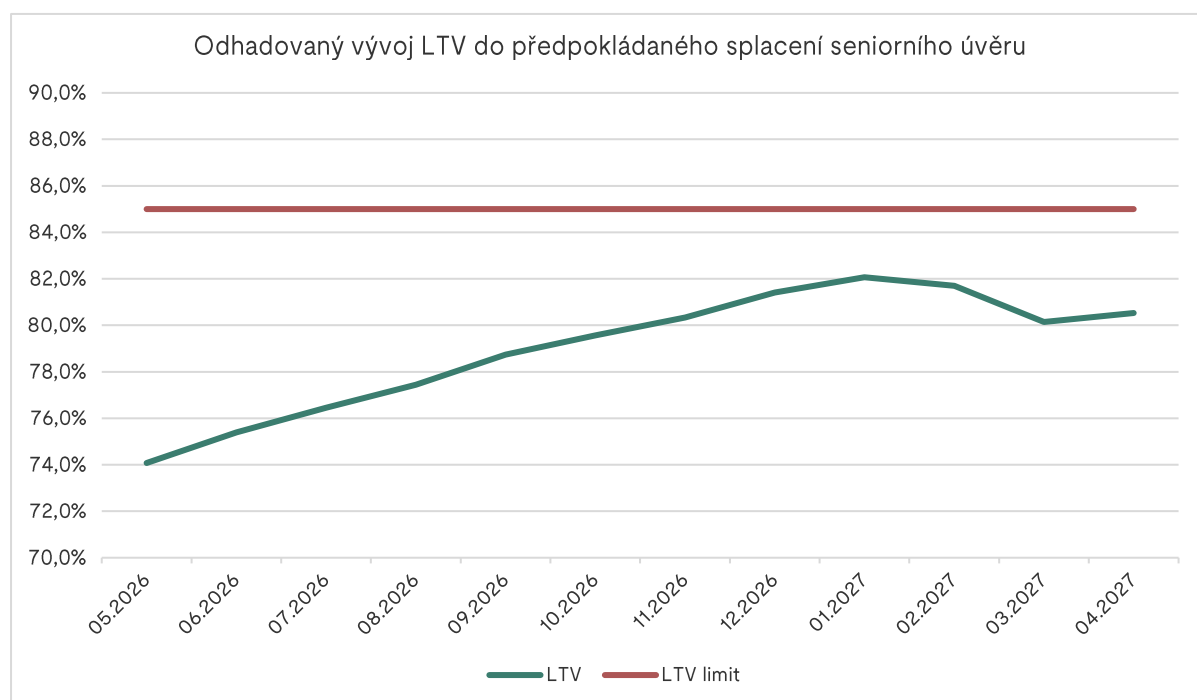
Vstupy výpočtu LTV:

- Úvěrový rámec seniorního úvěru: 400,0 mil. Kč
- Úvěrový rámec mezaninového úvěru Upvest: 95,0 mil. Kč
 - Úroková sazba úvěru Upvest: 8,0 % p.a. (fixní)
 - Čtvrtletní skládání úroků (ke konci kalendářního čtvrtletí)
- Budoucí hodnota nemovitostí na základě minimálních cen: 602,7 mil. Kč⁷ bez DPH

LTV

Odhad průměrné hodnoty LTV v průběhu projektu	78,7 %
Odhad maximální hodnoty LTV v průběhu projektu	82,1 %
Maximální hodnota LTV dle úvěrové smlouvy	85,0 %

⁷ Minimální hodnota projektu vycházející z konzervativního předpokladu zasmluvnění veškerých jednotek projektu za požadované minimální průměrné prodejní ceny.



Odhad průměrné a maximální výše LTV vychází ze zjednodušených předpokladů (i) lineárního rozložení zbývajících předprodejů od okamžiku předpokládaného čerpání úvěru Upvest (tj. od 31.5.2026), (ii) lineárního rozložení neproinvestovaných nákladů projektu, (iii) splacení seniorního úvěru k 31.5.2027. Pokles LTV v Q1 2027 je spojen s revaluací hodnoty projektu po vydání kolaudačního souhlasu, kdy v případě stálého trvání platnosti všech nyní uzavřených budoucích kupních smluv by hodnota projektu pro účely výpočtu ukazatele LTV činila 619,9 mil. Kč bez DPH (namísto minimální hodnoty 602 mil. Kč bez DPH).

LTC

Jako doplňkový ukazatel, bude sledována hodnota LTC. Úvěrovaný má na základě úvěrové smlouvy mimo jiné i povinnost dodržovat maximální hodnotu ukazatele poměru dluhů vůči proinvestovaným (uhrazeným) nákladům (LTC). V čitateli ukazatele LTC je uvažována aktuální výše dluhu na základě úvěrové smlouvy Upvest, aktuální výše dluhu na základě seniorní úvěrové smlouvy, obchodních závazků po splatnosti, daňových závazků. Do jmenovatele vzorce vstupují proinvestované náklady v souladu s maximálním rozpočtem.

Klientské zálohy nejsou do vzorce zahrnuty, jelikož nesmí být použity k financování části projektových nákladů či refinancování vlastních zdrojů.

Úroky na úvěru Upvest jsou skládány (kapitalizovány) na čtvrtletní bázi a jsou splatné společně s jistinou úvěru nejpozději k datu konečné splatnosti.

LTC

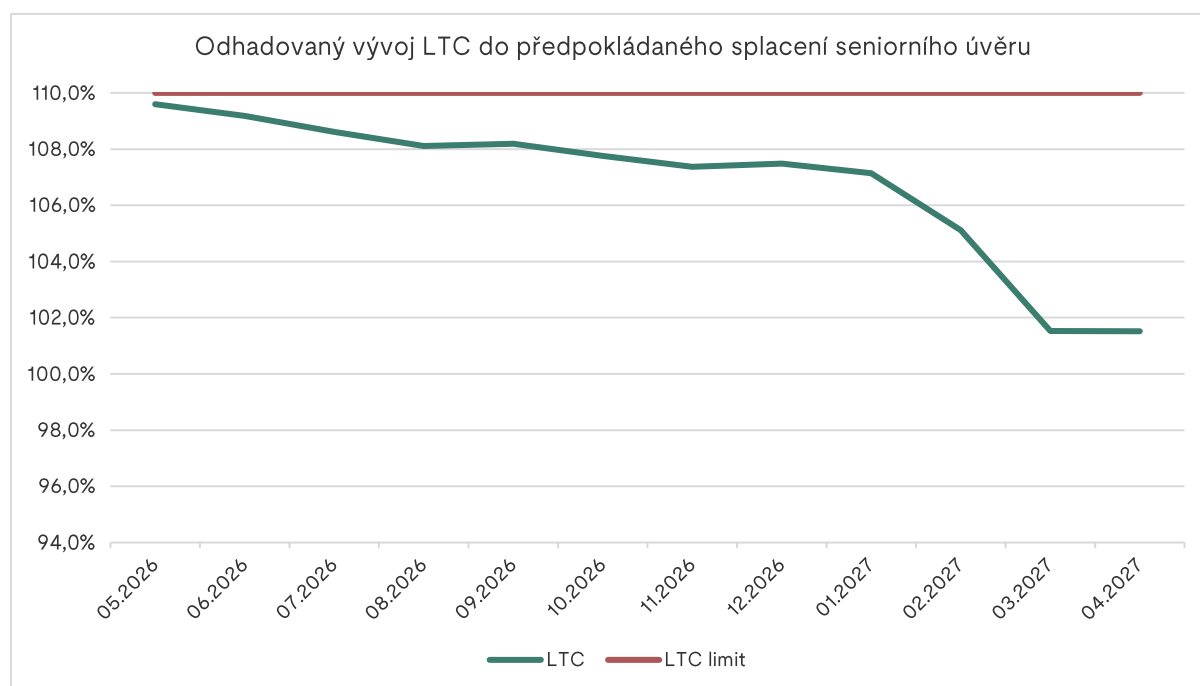
Odhad průměrné hodnoty LTC v průběhu projektu	107,9 %
Odhad maximální hodnoty LTC v průběhu projektu	109,6 %
Maximální hodnota LTC dle úvěrové smlouvy	110,0 %



Vstupy výpočtu LTC:

- Úvěrový rámec seniorního úvěru: 400,0 mil. Kč
- Úvěrový rámec mezaninového úvěru Upvest: 95,0 mil. Kč
 - Úroková sazba úvěru Upvest: 8,0 % p.a. (fixní)
 - Čtvrtletní skládání úroků (ke konci kalendářního čtvrtletí)
- Maximální povolené náklady: 483,1 mil. Kč bez DPH

Odhady průměrné a maximální výše LTC vychází ze zjednodušených předpokladů: (i) lineárního rozložení zbývajících předprodejů od okamžiku předpokládaného čerpání (tj. od 31.5.2026), (ii) lineárního rozložení dosud neproinvestovaných nákladů projektu, (iii) splacení seniorního úvěru k 31.5.2027. Hodnota LTC v případě tohoto projektu přesahuje 100 %, jelikož dochází k uvolnění vlastních zdrojů, nad rámec částky původně nutné pro zahájení čerpání seniorního úvěru. Takové uvolnění vlastních zdrojů před dokončením projektu je možné pouze kvůli (i) velmi pokročilé stavební fázi projektu a primárně pak (ii) dosaženého předprodeje, který významně přesahuje odhado-



vané maximální zadlužení projektu vůči seniornímu věřiteli a Upvest. Hodnota LTC bude ke konci projektu postupně klesat, jelikož se očekává nutnost doplnění 15,5 mil. Kč z vlastních zdrojů do projektu (viz. sekce Investiční rizika).



Citlivostní analýza

Upvest upozorňuje, že citlivostní analýza je vhodná pro posuzování pouze mírných změn v jednotlivých parametrech, jelikož při výrazných poklesech v hodnotě jednoho parametru většinou dochází z důvodu, který současně ovlivňuje i hodnoty jiných vstupů. Proto může být citlivostní analýza v některých případech zavádějící.

Pro veškeré citlivostní analýzy uvedené níže je uvažováno čerpání mezaninového úvěru Upvest dle aktuálního předpokladu, viz [Časová osa projektu](#)).

Citlivostní analýza vlivu poklesu cen jednotek projektu na schopnost splacení úvěru Upvest

Upvest v rámci úvěrové smlouvy zavazuje úvěrovaného prodávát jednotky projektu přinejmenším za minimální prodejní ceny a každý prodej za cenu nižší musí Upvest předem odsouhlasit. Upvest modeluje riziko poklesu prodejních cen jednotek z důvodu odstoupení od uzavřených budoucích kupních smluv ze strany klientů (a nutnosti uzavírat nové smlouvy za nižší ceny) nebo neočekávané tržní situace. Při výpočtu uvažovaných hodnot je nutné brát v úvahu skutečnost, že jako první v pořadí bude splacen seniorní věřitel a následně bude splacen závazek za Upvest.

Přestože musí úvěrovaný k prvnímu čerpání úvěru Upvest disponovat předprodeji na základě smluv o smlouvách budoucích kupních o objemu 500 mil. Kč bez DPH (83 % z požadovaných minimálních prodejů), rizikem zůstává možnost výpovědi budoucích kupních smluv klienty (v případech uvedených v sekci [Investiční rizika](#)) a následný prodej za ceny nižší. Při výpovědi budoucích kupních smluv klienty (z jiných důvodů, než je uvedeno v sekci [Investiční rizika](#)) je stanovena sankce pro kupujícího ve výši 10 % z kupní ceny jednotek, v případě, že je např. v prodlení s uhrazením splatných záloh na kupní cenu jednotky. Dopad na výnosnost projektu by tak byl nižší, jelikož úvěrovanému by pravděpodobně zůstala část uhrazených klientských záloh (ve formě započitatelných sankcí).

Pokles minimálních absolutních (celkových) prodejních cen							
Snížení min. prodejních cen v %	3,0 %	6,0 %	9,0 %	12,0 %	15,0 %	16,4 %	17,9 %
Celkové výnosy [mil. Kč bez DPH]	584,6	566,6	548,5	530,4	512,3	503,6	495,0
Cena za m ² bytu [bez DPH]	129 495	125 490	121 485	117 480	113 475	111 550	109 639
Cena za m ² bytu [vč. DPH]	145 034	140 549	136 063	131 578	127 092	124 936	122 796
Rezerva pro splacení jistiny a úroků	78,2 %	60,7 %	43,3 %	25,8 %	8,4 %	0,0 %	-8,3 %
Rezerva pro splacení jistiny	94,4 %	75,3 %	56,3 %	37,3 %	18,2 %	9,1 %	0,0 %

V případě plošného poklesu cen a výnosu z prodejů až o 16,4 % oproti minimálnímu výnosu a minimálním prodejním cenám dochází k situaci, kdy výnosy projektu stále plně kryjí úroky a jistinu seniorního věřitele a Upvest. Při poklesu větším než 16,4 % Upvest začíná odepisovat část úroků. Při poklesu výnosů o více než 17,9 % dochází k situaci, při níž budou úroky Upvest zcela odepsány a Upvest začne odepisovat i jistinu úvěru.

Citlivost ukazatele ROIC na zvýšení přímých stavebních nákladů projektu

Úvěrovaný již uzavřel smlouvu o dílo s generálním dodavatelem stavby za cenu pevnou a projektový rozpočet uvažuje s rezervou na případné vícenáklady. Přesto však není vyloučena možnost nárůstu



stavebních nákladů projektu z důvodu neočekávaných skutečností. Částečně je dané riziko ošetřeno v úvěrové smlouvě Upvest, která stanovuje úvěrovanému povinnost hradit vícenáklady při případném překročení maximálního rozpočtu z vlastních zdrojů. Kromě toho, podmínkou čerpání úvěru Upvest je uzavření ručitelského prohlášení (včetně cost overrun garance do výše 20,0 mil. Kč na krytí vícenákladů projektu) od mateřské společnosti úvěrovaného. Upvest se dále zaměřil i na zhodnocení rentability (ukazatele ROIC) projektu v případě navýšení stavebních nákladů (a tedy i celkových nákladů projektu).

Ze závěrů citlivostní analýzy vyplývá, že i v případě nárůstu zasluzněných stavebních nákladů o cca 21,8 % by hodnota ROIC činila stále přijatelných 1,10x. A to za situace, kdy už bylo vyfakturováno a uhrazeno 59,0 % z celkových nákladů projektu. Na kritickou hodnotu 1,00x se ukazatel ROIC dostává až v případě nárůstu stavebních nákladů o cca 34,9 % (tj. o 103,3 mil. Kč bez DPH – odpis celého zisku úvěrovaného). Takovou rezervu považujeme za dostatečnou.

Je také nutno podotknout, že celková rezerva ve výši 13,1 mil. Kč byla hodnocena technickým poradcem jako dostatečná vzhledem k zasluznění většinové části projektového rozpočtu.

Navýšení stavebních nákladů							
Navýšení stavebních nákladů v %	2,5 %	5,0 %	7,5 %	10,0 %	12,5 %	21,8 %	34,9 %
Stavební náklady celkem [mil. Kč bez DPH]	303,5	310,9	318,3	325,7	333,1	360,7	399,4
ROIC	1,19x	1,17x	1,16x	1,14x	1,12x	1,10x	1,00x

Citlivost ukazatele ROIC a LTV na zvýšení finančních nákladů projektu při prodloužení harmonogramu projektu

Smlouva o dílo s generálním dodavatelem stanovuje nejzazší milník pro dokončení a předání stavby bez vad a nedodělků (30.11.2026). Kolaudace bude realizována pravděpodobně souběžně s odstraňováním případných vad a nedodělků. Dle požadavků smlouvy Upvest by ke kolaudaci mělo dojít nejpozději do 31.3.2027, ale pravděpodobně bude získána ještě v roce 2026. Dle předpokladu Upvest by mělo dojít ke splacení seniorního úvěru do 2 měsíců od nejzazšího data kolaudace dle úvěrové smlouvy Upvest, tj. k 31.5.2027. Upvest analyzuje dopady na profitabilitu projektu z důvodu případného prodloužení stavebních prací / projektu / inkasa kupních cen za jednotky v období delším, než je **očekávané datum splacení seniorního úvěru (31.5.2027)**. Při hodnocení vlivu prodloužení očekávaného splacení seniorního úvěru na ukazatele ROIC a LTV předpokládá Upvest navýšení finančních nákladů na seniorním úvěru a úvěru Upvest (bez realizace případných sankcí). Všechny ostatní náklady Upvest uvažuje neměnné na základě závazných smluv s pevnou cenou úvěrovaného s dodavatelem. Náklady na seniorního věřitele budou vypláceny v průběhu projektu čerpáním seniorního úvěru, resp. z inkasa kupních cen jednotek projektu, zatímco úrokové náklady Upvest budou uhrazeny společně s jistinou Upvest až po úplném splacení seniorního úvěru.

Analýza znázorňuje, že i v případě posunutí kolaudace projektu až o 18 měsíců nad rámec požadovaného data kolaudace (tj. 11 měsíců po konečné splatnosti úvěru Upvest) zůstává projekt profitabilní na základě ukazatele ROIC při odhadované hodnotě 1,10x. Navíc v takové situaci by byly finanční vícenáklady nejspíše alespoň částečně kompenzovány sankcemi hrazenými generálním dodavatelem za nepředání díla dle termínů uvedených ve smlouvě o dílo s generálním dodavatelem stavby. Při takovém prodloužení by však došlo současně k překročení maximální hranice LTV na



úrovni mezaninového úvěru Upvest, což by vedlo k uplatnění sankčního úroku, který by motivoval úvěrovaného k co nejdřívějšímu snížení úrovně zadlužení.

Citlivost parametrů ROIC a LTV na zvýšení finančních nákladů na seniorním úvěru a úvěru Upvest při prodloužení realizace projektu

Prodloužení projektu (měsíce)	3	6	9	12	15	18
Navýšení finančních nákladů seniorního úvěru (v mil. Kč)	7,3	14,5	21,8	29,0	36,3	43,5
Navýšení finančních nákladů úvěru Mezanin Upvest (v mil. Kč)	2,1	4,3	6,5	8,7	11,0	13,3
Celkové náklady (v mil. Kč bez DPH)	501,1	510,5	519,9	529,4	539,0	548,6
ROIC	1,20x	1,18x	1,16x	1,14x	1,12x	1,10x
LTV (Mezanin)	85,1%	86,7%	88,2%	89,8%	91,4%	93,0%

Scénář: vliv částečného vypovězení budoucích kupních smluv na „break-even“ moment úvěru Upvest

Jako zásadní obecnou metriku při posuzování komerčních rizik projektu vnímáme hodnoty prodejních cen potřebných pro dosažení tzv. „break-even“ momentů. Jedná se o takovou průměrně dosahovanou prodejní cenu nyní nezasmluvněných bytových jednotek, která při jejich prodeji zajistí splacení úvěru Upvest k datu jeho předpokládané splatnosti.

Vývoj prodejních cen pro break-even moment závisí primárně na aktuálně dosažených předprodejích, které splňují podmínky minimálních prodejních cen daných úvěrovou smlouvou Upvest. Odhadovaná maximální výše dluhů v průběhu projektu činí cca 503,6 mil. Kč (seniorní úvěr + mezaninový úvěr Upvest včetně naběhlých úroků) („DAP“).

Již při zahájení financování projektu Simply Prosek umožňují aktuálně dosažené předprodeje 546,0 mil. Kč (90,6 % z minimálních výnosů) kompletní splacení seniorního úvěru a také mezaninového úvěru Upvest včetně naběhlých úroků. Úvěrovaný tedy teoreticky nemusí prodat žádnou další jednotku, aby mohl splatit seniorní úvěr a mezaninový úvěr Upvest (ke splacení obou úvěrů však fakticky dojde až po inkasování všech kupních cen za aktuálně předprodané jednotky). „Break-even“ moment ve vztahu k dosaženým předprodejům je tak fakticky nulový.

Jak je zmíněno v sekci Investiční rizika, odstoupení kupujících od uzavřených budoucích kupních smluv je omezeno na konkrétní případy, a v kontextu provedených prověrek a pokročilé stavební realizace projektu považujeme dané riziko spíše za málo pravděpodobné. Nicméně, v rámci daného scénáře sledujeme situaci, kdy kupující částečně odstoupí od uzavřených budoucích kupních smluv a předprodeje klesnou na 500,0 mil. Kč bez DPH (podmínka předprodeje pro čerpání úvěru Upvest), a její vliv na „break-even“ moment úvěru Upvest. Níže uvedená tabulka shrnuje tuto situaci. Další motivací pro úvěrovaného je rovněž nutnost inkasa 500 mil. Kč bez DPH z prodeje jednotek projektu nejpozději do 31.7.2027 (jako povinnost v rámci úvěrové smlouvy Upvest).



Break-even moment	Mezaninový úvěr Upvest
Výše úvěru Upvest [mil. Kč]	95,0
Minimální předprodej – podmínka čerpání	83,0 %
Požadovaný předprodej (podmínka čerpání) [mil. Kč bez DPH]	500,0
Předpokládaný termín čerpání	31.5.2026
Předpokládaný termín splacení	30.6.2027
DAP (Seniorní úvěr + úvěr Upvest, vč. úroků) [mil. Kč bez DPH]	503,6
Zbývá prodat volné jednotky [Kč/m² volných bytů bez DPH] – bez příslušenství, pouze byty	5 093
Zbývá prodat volné jednotky [Kč/m² volných bytů včetně DPH] – bez příslušenství, pouze byty	5 704
Diskont oproti minimální jednotkové prodejní ceně	96,2 %

Pro dosažení úrovně DAP a splacení obou úvěrů zbývá tak úvěrovanému zasmluvnit volné jednotky (bez zahrnutí příslušenství) za 5 093 Kč/m² bez DPH, tj. s diskontem 96,2 % oproti požadovaným minimálním průměrným cenám.



ČÁST D: PŘEDINVESTIČNÍ PROVĚRKY

Komerční prověrka



Zaměření prověrky:

- Kvalitativní vyhodnocení projektu z pohledu lokality, dostupnosti, skladby jednotek projektu a jejich prodejnosti
- Kvantitativní vyhodnocení projektu a vyhotovení dynamického modelu peněžních toků na základě uzavřených kontraktů a dosažených předprodejů, nastavení hlavních komerčních/úvěrových povinností a kvantifikace jejich vlivu na pozici úvěru Upvest
- Kontrola uzavřených budoucích kupních smluv, tj. confirmace dosaženého předprodeje.
- Predikce vývoje finančních ukazatelů a kovenantů projektu a úvěrových vztahů v průběhu realizace projektu

Shrnutí zásadních zjištění prověrky:

- **Komerční DD bylo zkompletováno interně a jeho výsledky jsou reflektovány v rámci tohoto dokumentu.**

Technická prověrka



Technickým poradcem Upvest na projektu je společnost **Savills**.

Zaměření prověrky:

- Kontrola územního rozhodnutí, dokumentace pro stavební povolení, stavebního povolení, povolení k demolici, s důrazem na nestandardní podmínky kolaudace, závěry stanovisek DOSS atp.
- Kontrola projektové dokumentace a souladu výměr projektu s ceníkem
- Vyhodnocení volného příjezdu a přístupu k pozemku projektu, přípojek inženýrských sítí a případných chybějících věcných břemen či jiných překážek připojení a přístupu
- Kontrola monitoring reportů s důrazem na dodržení data kolaudace, projektového rozpočtu a prostavěnosti a upozornění na případné komplikace v průběhu výstavby
- Kontrola smlouvy o dílo s generálním dodavatelem, s důrazem na soulad rozsahu díla se stavebním povolením, pevné ceny díla, harmonogramu výstavby a jeho souladu s finančním modelem Upvest, záruk, pojištění atd.
- Vyhodnocení nákladového rozpočtu projektu s důrazem na cenu díla dle smluv o dílo
- Vyhodnocení souladu vzoru budoucí kupní smlouvy se standardem realizace

Shrnutí zásadních zjištění prověrky:

- **Technické DD bylo zkompletováno dne 30.4.2026 bez nálezů, jež by ohrožily poskytnutí úvěru Upvest.**
- Technická prověrka upozorňuje na potenciální majetkoprávní riziko projektu spočívající v absenci finálního právního zajištění užívání části pozemku ve vlastnictví Hlavního města Prahy, na kterém jsou situovány vstupy do budovy pro pěší. Dle „Dohody o udělení souhlasu vlastníka k provedení stavebního záměru“ ze dne 26.10.2023, uzavřené mezi úvěrovaným a MČ Praha 9 platí, že souhlas města s realizací stavby nezakládá úvěrovanému užívací právo k pozemku po dokončení stavby. Úvěrovaný a MČ Praha 9 se v dohodě zavázaly, že nejpozději ke dni dokončení stavby uzavřou odpovídající právní titul k užívání. Úvěrovaný má



náklady na vypořádání zahrnuty v rozpočtu projektu a aktivně situaci řeší, ale procesní riziko dosud přetrvává, jelikož vyřešení této situace může být potenciální překážkou pro získání kolaudačního souhlasu.

- Úvěrová smlouva Upvest stanovuje úvěrovanému povinnost zajistit odpovídající právní titul (zřízení věcného břemene / odkup potřebné části pozemku od MC Praha 9) s MC Praha 9 nejpozději do 31.3.2027.

Právní prověrka

REALS

Právním poradcem Upvest na projektu je advokátní kancelář **Reals**.

Zaměření prověrky:

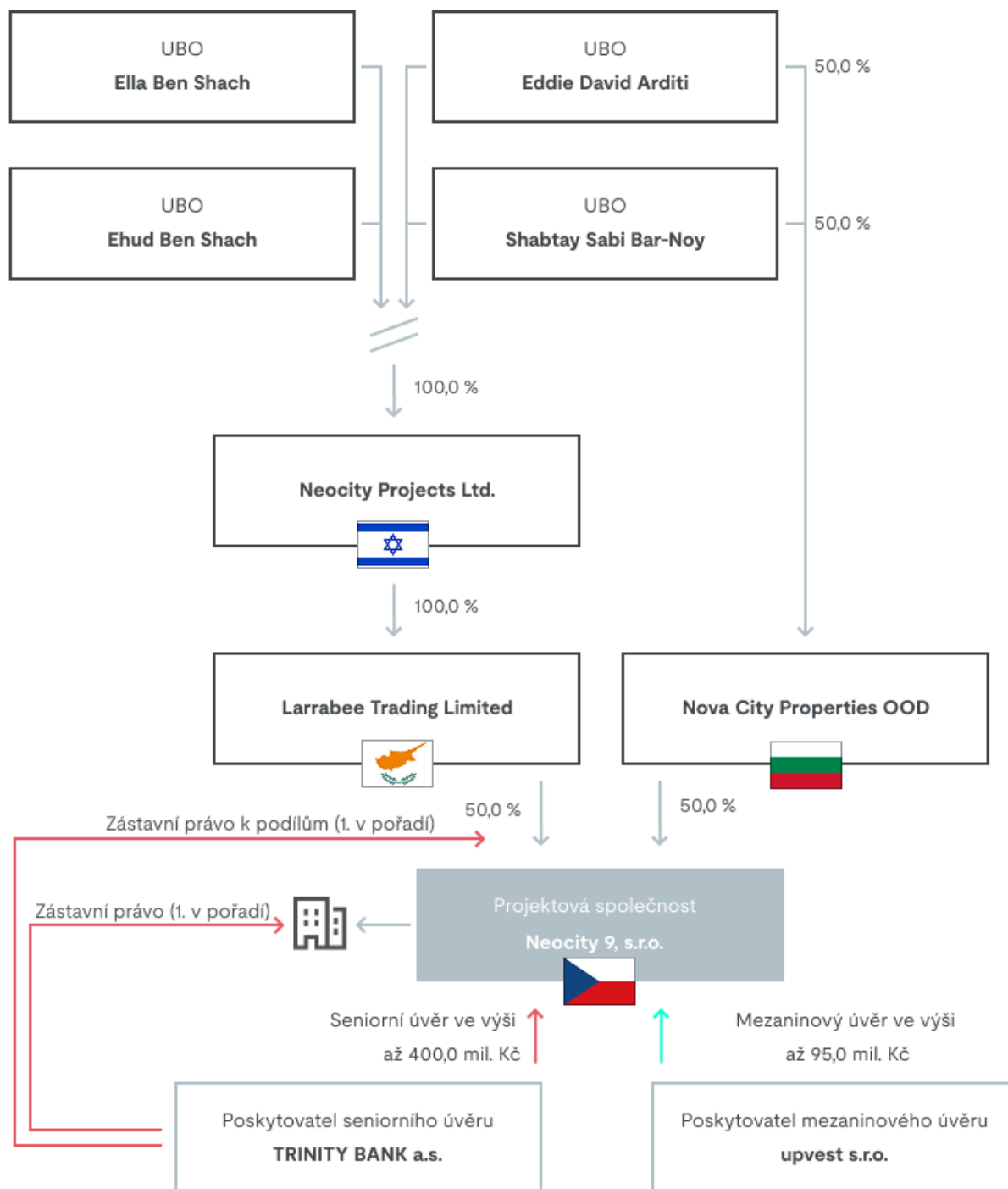
- Kontrola nemovitostních otázek: nabývací tituly (kupní smlouva na pozemek projektu od třetí osoby), kontrola pozemků v katastru nemovitostí, kontrola zatížení, přístupu k pozemku
- Kontrola územního rozhodnutí, rozhodnutí o odstranění původní stavby, stavebního povolení
- Kontrola smlouvy o dílo s generálním dodavatelem stavby (PP 53, a.s.), smlouvy o dílo na demolici původního objektu a zajištění stavební jámy (JORDÁK s.r.o.)
- Kontrola podepsané seniorní úvěrové smlouvy s ohledem na povinnosti a prohlášení ovlivňující pozici Upvest v projektu
- Kontrola klientské dokumentace. Kontrola vzoru budoucí kupní smlouvy a jeho souladu se vzorkem 15 uzavřených smluv
- Kontrola smluv s projektanty a servisních smluv
- Kontrola dohody s MC Praha 9
- Kontrola společníků úvěrovaného, UBOs a projektové společnosti v rejstřících (*realizováno interně, právním zástupcem Upvest*)
- Kontrola smluv o zápůjčkách projektové společnosti (*realizováno interně, právním zástupcem Upvest*)

Shrnutí zásadních zjištění prověrky:

- **Právní DD bylo zkompletováno dne 23.4.2026 bez nálezů, jež by ohrozily poskytnutí úvěru Upvest.**
- Právní poradce upozorňuje, že cena díla dle smlouvy o dílo na výstavbu projektu (uzavřené s generálním dodavatelem PP 53, a.s.) byla navýšena o 4,5 % oproti původnímu odhadu, při podpisu smlouvy o úvěru se seniorním věřitelem.
 - Úvěrová smlouva Upvest stanovuje jako CP předložení souhlasu seniorního věřitele s navýšením požadovaného maximálního limitu na cenu díla dle aktuálního znění smlouvy o dílo (tj. na částku 259,5 mil. Kč bez DPH). Souhlas seniorního věřitele byl předložen.
- Právní poradce dále upozorňuje, že seniorní věřitel je oprávněn postoupit jakoukoliv pohledávku ze seniorní úvěrové smlouvy na jakoukoliv třetí osobu, tj. bez omezení na osobu postupníka (např. pouze na regulované subjekty nebo banky s licenci v EU).
 - Potenciální právní nástupce seniorního věřitele však bude vázán stejnou smlouvou o podřízenosti, kterou s Upvest uzavře seniorní věřitel. Pokud by právním nástupcem seniorního věřitele nebyla jiná banka, ale nebankovní subjekt, bude se jednat o porušení úvěrové smlouvy Upvest a Upvest se bude pravděpodobně domáhat nápravy tohoto porušení formou splacení úvěru Upvest (náhradou za zápůjčku ze skupiny Úvěrovaného).
- Právní poradce dále upozorňuje, že převod licence k projektové dokumentaci je vázán na úplnou úhradu ceny dle smlouvy s architektem a že tato úhrada nebyla doložena.
 - Úvěrová smlouva Upvest stanovuje jako podmínku čerpání prokázání kompletní úhrady ceny za projektovou dokumentaci a jejího převodu na úvěrovaného.



Vlastnická struktura úvěrovaného





ČÁST E: DEVELOPER

Neocity



Neocity je pražský rezidenční developer, který se zaměřuje na realizaci bytových projektů od roku 2010. Společnost se zaměřuje na výstavbu komfortních rezidenčních nemovitostí v atraktivních pražských lokalitách s důrazem na pohodlí a životní styl. V posledních letech mimo jiné dokončil projekty SBH Living, R2 Rokytka, V Zahradách, nebo Terasy Břevnov. Ve druhém čtvrtletí 2026 má developer rozestavěné projekty Veni Vidi Vinoř, Simply Prosek a ve spolupráci s developerem Daramis také projekt Connect Vršovice.

S Upvestem Neocity spolupracovalo při přípravě projektu Veni Vidi Vinoř, v rámci kterého Upvest poskytoval překlenovací seniorní úvěr, který byl řádně a včas splacen.

Výběr rezidenčních projektů Neocity:

Název projektu	Typ	Počet jednotek	Lokalita
Connect Vršovice	Bytové domy	320	Praha – Vršovice
Veni Vidi Vinoř	Viladomy	134	Praha 9 – Vinoř
SBH Living	Bytové domy	69	Praha – Štěrboholy
R2 Rokytka	Bytové domy	50	Praha 9 – Vysočany
V Zahradách	Bytový dům	60	Praha 8 – Libeň



Disclaimer

Společnost **upvest s.r.o.**, IČ: 058 35 526, se sídlem Jindřišská 937/16, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná u Městského soudu v Praze, sp. zn. C 348226 (dále jen „**Společnost**“) v tomto dokumentu upozorňuje Investory (jakož i další adresáty jednání Společnosti) na níže popsaná rizika a další okolnosti a vymezuje zřeknutí se odpovědnosti ze strany Společnosti vůči Investorům (jakož i ostatním subjektům), jak níže uvedeno.

Tento dokument doplňuje OPP, VOP, VOPPS a Rámcovou smlouvu Společnosti.

Společnost poskytuje informace pro Investory zejména (nikoli však výlučně) ve formě odborných názorů, prognóz, textů, grafů, tabulek, odhadů a stanovisek Společnosti. Tyto informace jsou poskytovány Společností s odbornou péčí na základě podkladů aktuálně dostupných Společnosti a při využití jejího know-how. Společnost však upozorňuje, že tyto informace mají toliko informační charakter, nejsou závazné a poskytují pouze předpokládaný vývoj daných skutečností v čase.

Společnost vychází při poskytování informací rovněž z informací poskytnutých Klienty, kdy tyto bývají (avšak nemusí být) ze strany Společnosti přiměřeným způsobem kontrolovány, nicméně Společnost neodpovídá za úplnost, přesnost či pravdivost takto převzatých informací ani jejich úplnost, přesnost či pravdivost jakkoli negarantuje.

Zveřejněné informace v popisu Úvěru pro účely Participace jsou poskytovány výlučně pro informativní účely jako doplňkový zdroj informací a nelze je považovat za formu reklamy, nabídky nebo doporučení k nákupu či prodeji bytových nebo jiných prostor či k investování nebo učinění jakéhokoliv právního jednání. Společnost dále upozorňuje, že z historických nebo aktuálních hodnot nelze s přesností predikovat budoucí stav.

Veškeré informace, které Společnost poskytuje, reflektují názory Společnosti v době jejich zveřejnění a mohou být předmětem změn či doplnění bez předchozího upozornění. Veškerá uvedená historická data mají pouze omezenou informační hodnotu.

Informace jsou připravovány primárně pro Investory, u nichž se očekává, že budou činit vlastní investiční rozhodnutí a budou se o výhodnosti investic do Participace na Úvěru rozhodovat samostatně, zejména na základě náležitého zvážení ceny, případného nebezpečí a rizik, jejich vlastní investiční strategie a jejich vlastní právní, daňové a finanční situace. Informace poskytnuté Společností by neměly být jediným podkladem pro investiční rozhodnutí.

Seznam rizik, uveřejněný v popisu u jednotlivých Úvěrů pro účely Participace, stejně jako seznam rizikových faktorů týkající se Participace, který je uveřejněn, jako Příloha č. 1 Obchodních podmínek participace na úvěrech, není vyčerpávající a jsou zde uváděna pouze nejpodstatnější rizika.

Společnost opětovně upozorňuje, že s investováním jsou spojena rizika. Společnost nepřebírá jakoukoli odpovědnost za ztrátu nebo škodu způsobenou použitím jakékoli informace poskytnuté Společností ani za důsledky jednání Investorů v návaznosti či ve vazbě na takové informace.

Společnost nedoporučuje sjednávání výpůjček finančních prostředků, vynakládání většího množství finančních prostředků, než má Investor k dispozici, či využívání prostředků určených pro jiné účely, než je obchodování za účelem Participace na Úvěrech (které však Investor činí na vlastní riziko). V případě pochybnosti ohledně jakéhokoliv aspektu rizik souvisejících s Participací na Úvěrech, doporučuje Společnost Investorovi, před sjednáním případně Participace na Úvěru, vyhledat nezávislé odborné poradenství či pomoc.

V rámci naší snahy o transparentnost a naplnění regulatorních požadavků Vás tímto informujeme o skutečnosti, že zaměstnanci a významní dodavatelé služeb upvestu investují prostřednictvím participace do tohoto projektu. Zavedená interní pravidla umožňují a podmiňují investování do tohoto projektu podepsáním čestného prohlášení, v rámci kterého zaměstnanec deklaruje, že není ve střetu zájmů.

