UPVEST

Průvodní zpráva – Projekt Točná II., druhé čerpání

Seznam změn:

- Cíl fundraisingu pro čerpání druhé tranše je 265 000,-Kč, tímto bude úvěrový rámec druhé úvěrové smlouvy plně vyčerpán
- Období fundraisingu druhé tranše: 07.09.2020 – 11.09.2020
- První čerpání (a tedy první navýšení fundraisingu) o celkové výši 1 570 000,-Kč proběhlo do notářské úschovy, v rámci které byly vypořádány kupní ceny a byl proveden převod vlastnictví pozemků na úvěrovaného
- Následně byla zřízena veškerá zajištění úvěru v rozsahu prvního i druhého (budoucího) čerpání a to:
    - Zástavní právo k pozemkům komunikací
        - Zástavní právo k nově odkupované parcele bude zřízeno po úhradě kupní ceny a převodu vlastnictví této parcely
    - Zástavní právo k pozemkům projektu výstavby
    - Zástavní právo k obchodnímu podílu
    - Notářský zápis k přímé vykonatelnosti dluhu
    - Ing. Petra Mašková jako fyzická osoba přistoupila k dluhu
- Oddělením od původního pozemku parc. č.: 877/48 vznikla nová parcela. č.: 877/55, a to na základě souhlasu s dělením pozemku vydaným Odborem výstavby Úřadu městské části Praha 12 dne 31.08.2020. **Účelem úvěru druhé tranše druhé úvěrové smlouvy je financování odkupu této poslední parcely**
- Čerpání bude poskytnuto přímo na projektový bankovní účet úvěrovaného, který následně provede úhradu kupní ceny za pozemek
- Developer již splnil všechny podmínky čerpání druhé tranše dle druhé úvěrové smlouvy a to:
    - předložení souhlasného stanoviska správního orgánu s oddělením pozemku – splněno
    - předložení nového geometrického plánu – splněno
    - prokázání splnění podmínek pro uzavření kupní smlouvy na oddělenou část pozemku – splněno

Příloha:

1) Průvodní zpráva – Projekt Točná II.

UPVEST

Průvodní zpráva – Projekt Točná II.

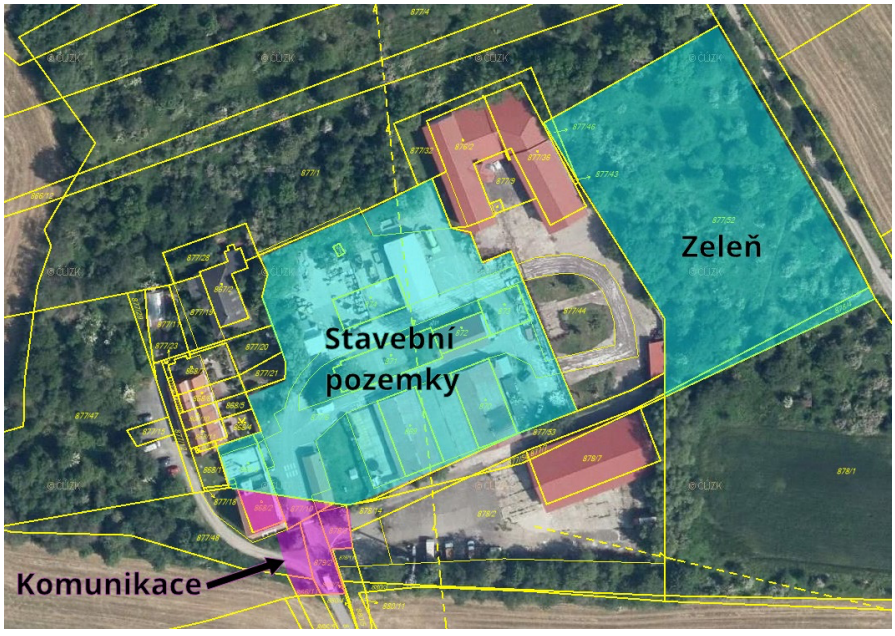
Dosavadní průběh projektu:

Developerovi Naevia Invest, SPV: STAMONT, spol. s r.o. („STAMONT“) poskytnul Upvest dne 18.02.2019 financování ve výši 7,5 mil. Kč pro přípravnou fázi projektu výstavby souboru rodinných domů v obci Točná, Praha 4. Účelem úvěru bylo refinancování stávajících závazků společnosti vůči třetím stranám.

Developer měl z úvěrové smlouvy vyplývající povinnost do 12 měsíců od čerpání úvěru podat žádost o vydání územního rozhodnutí na výstavbu rodinných domů, ovšem vzhledem k prodloužení prací na dokumentaci byl Upvest v dostatečném předstihu informován o tom, že tento termín nebude developer schopen splnit. Upvest posléze prodloužil termín splnění této povinnosti o 6 měsíců. Projekt vyjma uvedeného pokračuje bez komplikací a nyní probíhá územní řízení na demolici budov aktuálně se nacházejících na pozemcích. Vydání územního rozhodnutí pro demolici je nezbytným krokem pro podání žádosti o společné územní rozhodnutí a stavebního povolení na výstavbu rodinných domů. Samotná demolice stávajících objektů bude však možná až po splacení úvěru Upvest, jelikož se nyní jedná o součást předmětu zajištění.

Navýšení úvěrového rámce:

Jednou z povinností developera vyplývající z úvěrové smlouvy bylo vyřešení bezproblémového přístupu k pozemkům výstavby. Toto se nyní podařilo zajistit, a to přímým odkupem pozemků od soukromých vlastníků. Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 877/10, 879/2, 878/3, 868/2, 866/11 a části nového pozemku vzniklého rozdělením pozemku parc. č. 877/48 v katastrálním území Točná (obec Praha, okres Hlavní město Praha). V grafice níže jsou tyto pozemky zobrazeny růžovou barvou, modře zobrazené jsou pozemky ve vlastnictví STAMONT, ke kterým má Upvest zřízeno zástavní právo.



Nabývané pozemky mají celkovou rozlohu 668 m^2 a kupní cena byla stanovena na 1 771 440 Kč, což odpovídá ceně 2 652 Kč za m^2 pozemku. Pozemky vedené jako ostatní plochy developer kupuje od fyzických osob, na pozemky následně navazují pozemky vedené jako veřejné komunikace. Tímto odkupem bude tedy zřízen bezproblémový přístup k budoucím rodinným domům.

Nákup pozemků probíhá ve dvou fázích. V první fázi dochází k odkupu pozemků parc. č. 877/10, 879/2, 878/3, 868/2 a 866/11, ke kterým byla dne 27.05.2020 podepsána kupní smlouva na kupní cenu 1 515 360 Kč. Součástí

této kupní smlouvy je budoucí závazek prodeje části pozemku parc. č.: 877/48, který vznikne rozdělením stávajícího pozemku parc.č.: 877/48. Po vyhotovení a schválení geometrického plánu - faktického rozdělení pozemku v katastru nemovitostí dojde k uzavření druhé kupní smlouvy na tuto část pozemku, kde sjednaná kupní cena činí 256 080 Kč.

Upvest nyní poskytuje financování pro účely úhrady kupní ceny těchto pozemků, a to navýšením celkové úvěrové expozice v projektu o celkem až 1 835 000 Kč. Toto navýšení proběhne na základě druhé úvěrové smlouvy, která je provázána s původní úvěrovou smlouvou ze dne 18.2.2019 tzv. Dohodou o rozvrhu finančního plnění, které staví obě úvěrové smlouvy na stejnou úroveň pro případy vypořádání závazků plynoucích z těchto smluv vůči investorům.

První čerpání (a tedy první navýšení fundraisingu) o celkové výši 1 570 000 Kč proběhne do notářské úschovy, v rámci které následně proběhne vypořádání kupní ceny a převod pozemků na STAMONT. Z celkové výše prvního čerpání bude odečteno upfront fee Upvest ve výši 3,5 % a zbylá část bude načerpána do notářské úschovy. Druhé čerpání (a tedy druhé navýšení fundrasingu) ve výši 265 000 Kč proběhne po rozdělení pozemku 877/48 a to přímo na projektový bankovní účet developera.

Popis investičního produktu

Produkt	Participace *(podílení se na výnosech a ztrátách ze smlouvy o úvěru)*
Účel úvěru	Refinancování závazků společnosti vůči třetím stranám až do celkové výše 7 500 000,-Kč a financování nákladů spojených s developerským projektem úvěrovaného
Lokalita financovaného projektu	Praha 12, Točná
Smluvní strany úvěru	Úvěrující upvest s.r.o.; úvěrovaný STAMONT, spol. s r.o.
Investiční cíl *z toho první čerpání* *z toho druhé čerpání*	1 835 000 Kč *1 570 000 Kč* *265 000 Kč*
Celkové investiční náklady projektu *z toho financováno úvěrem od Upvest* *z toho financováno vlastními zdroji* Minimální výše investice	28 379 828 Kč *9 335 000 Kč* *19 044 828 Kč* 5 000 Kč
Typ úročení	Složené
Předpokládaný způsob splacení úvěru	Jednorázově k datu předpokládané splatnosti
Období fundraisingu	01.06.2020 – 15.06.2020
Předpokládaný začátek úročení	Po úspěšném fundraisingu
Splatnost úvěru od Upvest Předpokládaná splatnost Den konečné splatnosti	 14 měsíců (28.07.2021) 14 měsíců (28.07.2021)
Zajištění úvěru nemovitostí	Zástavní právo k pozemkům komunikací Zástavní právo k pozemkům projektu výstavby Zástavní právo k obchodnímu podílu Notářský zápis k přímé vykonatelnosti Přistoupení k dluhu fyzickou osobou
Developer	Skupina Naevia[1]
Projektová společnost	STAMONT, spol. s r.o.

Hodnota pozemků a LTV:

Hodnota pozemků ve vlastnictví STAMONT (modře označené) byla znaleckým posudkem z roku 2017 odhadnuta na 23 691 525 Kč, hodnota pozemků včetně současných staveb potom 32 293 804 Kč. Uvažujeme-li pouze hodnotu pozemků ke které připočteme hodnotu nově nabývaných pozemků (růžově označené) ve výši kupní ceny těchto pozemků, získáváme celkový odhad současné hodnoty pozemků ve výši 25 462 965 Kč.

[1] Skupina Naevia zahrnuje společnosti Naevia Invest s.r.o. a Naevia Estate s.r.o. Obě společnosti mají stejného vlastníka.

Hodnota ukazatele LTV pak dosahuje 37 %, pokud uvažujeme pouze jistiny dluhů. V případě uvažování dluhů jako jistin včetně úroků naběhlých k datu konečné splatnosti úvěrů, ukazatel LTV poté dosahuje hodnoty 43 %.

Výpočet LTV:

Hodnota pozemků stávající	23 697 525 Kč
Kupní cena pozemků komunikací	1 771 440 Kč
Celková hodnota pozemků	**25 462 965 Kč**
Upvest I. úvěr – jistina	7 500 000 Kč
Upvest II. úvěr – jistina	1 835 000 Kč
Upvest I. úvěr – úroky ke splatnosti	1 346 875 Kč
Upvest II. úvěr – úroky k splatnosti	144 163 Kč
LTV Upvest – jistiny úvěrů	**37 %**
LTV Upvest – jistiny + úroky	**43 %**

Zajištění úvěru:

Upvest bude mít zřízeno zástavní právo k nově nabývaným pozemkům komunikací, k obchodnímu podílu společnosti STAMONT, dojde k uzavření notářského zápisu s přímou vykonatelností dluhu a Ing. Petra Mašková, jako společník STAMONT, přistoupí k dluhu. Návrh na vklad zástavního práva k nabývaným pozemkům musí být podán nejpozději 15 dnů od okamžiku kdy se stane STAMONT výlučným vlastníkem těchto pozemků. Zástavní právo ke všem nově nabývaným pozemkům (včetně rozděleného pozemku) musí být pak zřízeno nejpozději do 01.12.2020. Ve prospěch Upvest bude nadále zřízeno i zástavní právo druhé v pořadí k původně financovaným pozemkům za účelem zajištění i druhé pohledávky Upvest plynoucí z druhé úvěrové smlouvy. Ostatní zajištění byla zřízena k podpisu úvěrové smlouvy, a to dne 01.06.2020. Všechna již dříve zřízená zajištění zůstávají nadále v platnosti.

Podmínky čerpání druhé tranše:

- řádné uzavření úvěrové smlouvy
- doručení žádosti o čerpání úvěrujícímu
- Ing. Petra Mašková přistoupila k dluhu
- došlo k uzavření notářského zápisu k přímé vykonatelnosti dluhu
- došlo k uzavření zástavní smlouvy na všechny obchodní podíly společnosti STAMONT
- předložení uzavřené smlouvy o notářské úschově, na základě které bude vypořádána kupní cena pozemků
- předložení kupní smlouvy na pozemky
- úvěrovaný doplnil zbylé peněžní prostředky do notářské úschovy, tak aby mohla být plně vypořádána kupní cena pozemků