

topdluhopisy.cz



**PRIVATE FINANCIAL
GROUP**

**Dluhopis
PRIVATE FINANCIAL
GROUP 6,0 % p. a.**

PRIVATE FINANCIAL GROUP 6,0 % p. a.

O společnosti

Skupinu PFG Holding založil Petr Počepický s cílem dlouhodobě investovat do rezidenčních realit. V roce 2014 se PFG Holding stal 60% akcionářem společnosti Guaranteed investment, a. s., (GI). Ta se zabývá nákupem, prodejem nebo pronájmem zejména rezidenčních nemovitostí. GI takto doposud zobchodoval přes 80 nemovitostí v celkové výši cca 230 mil. Kč.



V roce 2016 vznikla dceřiná společnost Private Financial Group, a. s., jako zprostředkovatel investičních příležitostí do retailových nemovitostí pro vybudovanou síť investorů GI, později i PFG Reality I.

V roce 2018 došlo k založení dceřiné společnosti PFG Reality I, s. r. o., která se stejně jako GI zabývá nákupem, prodejem nebo pronájmem především rodinných domů a bytů vykoupených na vlastní účet převážně od fyzických osob za účelem snahy získat maximální potenciál.

Do holdingu rovněž patří vlastní realitní kancelář, která zajišťuje pro emitenta prodej již vlastněných nemovitostí.

Struktura skupiny



O společnosti Private Financial Group, a. s.

Portfolio nemovitostí emitent koncentruje ve své dceřiné společnosti PFG Reality, s. r. o., přičemž obě zmíněné společnosti spadají do PFG Holding, s. r. o. Skupina je rodinnou firmou, ve které zakladatel společnosti a její 100% vlastník, Petr Počepický, podniká v realitách od roku 2006.

Spolu s ním jsou ve společnosti aktivní:

Martin Počepický – Specializuje se na nákup a prodej rezidenčních nemovitostí od roku 2006. Vyhledává vhodné nemovitosti a získává obchodní partnery.

Lucie Počepická – Vede tým back office společnosti, stará se jak o administrativní část obchodních případů, tak o zajištění případné projektové dokumentace, potřebných stavebních či jiných povolení atd. zejména při drobných rekonstrukcích, přestavbách, pasportizacích, rozdělování pozemků či vymezení bytových jednotek.

A dále tým doplňuje řada externích oddělení:

- advokátní kancelář
- znalecká kancelář v oboru oceňování nemovitostí
- stavební společnost
- účetní a daňová společnost
- síť finančních a realitních poradců

Private Financial Group získává informace o možných nákupech zejména z veřejných databází, exekučních řízení, insolvenčních řízení, nedobrovolných dražeb a také z tipů od spolupracujících realitních a finančních zprostředkovatelů. Společnost působí v celé České republice, ale zaměřuje se na lokální poptávku. Každý nákup nemovitosti je společností předem detailně vyhodnocen z hlediska tržní ceny, technického stavu a jejího potenciálu na realitním trhu. Nedílnou součástí je i odborná kontrola stavebně-technického stavu, stejně tak i právních vztahů k nemovitosti. Emitent u každého nákupu zohledňuje i možnost případných dispozičních změn za účelem zatraktivnění nemovitosti a zvýšení výnosu, ať už z pronájmu nebo při případném prodeji. V současné době je v majetku společnosti PFG Reality 13 nemovitostí v přibližné tržní hodnotě 60 milionů korun (při pořizovací ceně necelých 43 milionů).



PRIVATE FINANCIAL GROUP 6,0 % p. a.

Příklady nemovitostních transakcí v portfoliu společnosti

Rodinný dům, obec Budislav (Pardubický kraj)

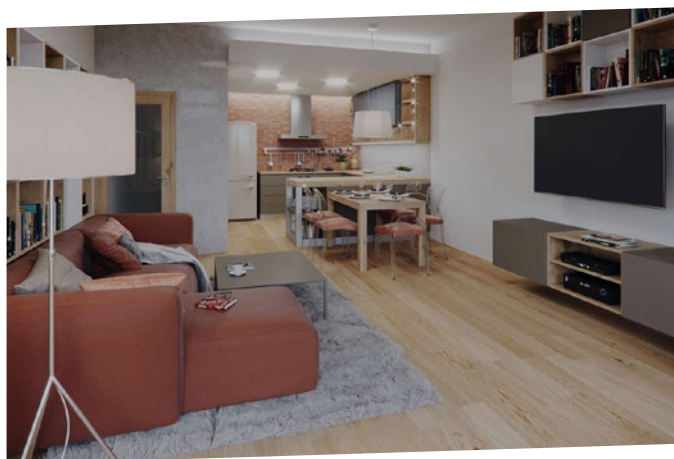
Nákup v lednu 2019, nákupní cena 1,8 mil. Kč, tržní cena 2,4 mil. Kč, čistý nájem měsíčně 15 000 Kč, investice do fasády, oplocení a drobných úprav 280 000 Kč. Tržní hodnota vzrostla na 2,9 mil. Kč, prodáno investorovi s nájemci za 2,6 mil. Kč v září 2019.



Rodinný dům, obec Bukovina (Jihomoravský kraj)

Nákup v únoru 2019, nákupní cena 3,8 mil. Kč, tržní cena 4,5 mil. Kč, čistý nájem měsíčně 15 000 Kč. K domu náležela zahrada o rozloze 2 000 m², ze které firma část oddělila a prodala jako samostatnou stavební parcelu.

Samotný dům odkoupil soused jako investici, kterou dále pronajímá (prodej v březnu 2020 – dům 4,3 mil. Kč + stavební pozemek 1,1 mil. Kč).



Rodinný dům, Střelice (Brno-venkov)

Nákup v listopadu 2019, nákupní cena 6,5 mil. Kč, tržní cena 8 mil. Kč, čistý nájem měsíčně 24 000 Kč. Dům bude nyní rozdělen na 3 bytové jednotky, čímž vzroste měsíční nájemné na 36 000 Kč čistého a tržní hodnota na cca 9,5 mil. Kč.

Zatímco při běžných pronájmech je obvyklý výnos do 5 % p. a., PFG se dostává na významně vyšší procentuální výnos z nájmu. Toto je způsobeno zejména nákupy nemovitostí v dražbách, exekucích, insolvenčních řízeních, neboli výrazně pod běžnou tržní cenou.



Využití prostředků z dluhopisů

Prostředky získané emisí dluhopisů budou využity na rozšíření realitního portfolia společnosti, tedy zvýšení počtu nakoupených rezidenčních nemovitostí. Nabídka výhodných nemovitostí, zejména mimo velká města, trvale převyšuje vlastní finanční zdroje společnosti.

Agent pro zajištění

Za splacení emise dluhopisů nese plnou odpovědnost emitent, společnost Private Financial Group, a.s. Splacení emise dluhopisů bude také zajištěno zástavním právem k nemovitostem v majetku emitenta ve prospěch agenta pro zajištění. Emitent se v emisních podmínkách dluhopisů zavázal provést zajištění pohledávek držitelů dluhopisů ve prospěch agenta pro zajištění. Emitent se zavázal, že pohledávky z vydaných dluhopisů budou zajištěny zástavním právem k nemovitostem ve výši 100 % nominální hodnoty dluhopisů. Spolu se směnkou, kterou emitent také vydal pro posílení pozice věřitele, se jedná o zajišťovací mechanismy, které budou realizovány na emitentovi nezávislým subjektem. Agentem pro zajištění je obchodník s cennými papíry CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s. Podrobné informace o mechanismu zajištění a o funkci agenta pro zajištění naleznete v emisních podmínkách dluhopisů, v čl. 3.3.

Parametry dluhopisu

Emitent:	Private Financial Group a.s., IČO 27821536
Název emise:	PFG 6,00/24
Objem emise:	24 000 000 CZK
Nominální hodnota 1 dluhopisu:	10 000 CZK
Podoba dluhopisu:	zaknihovaná
Úschova:	Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
ISIN:	CZ0003524779
Datum emise:	15. 4. 2020
Splatnost:	4 roky (15. 4. 2024)
Výnos:	6 % p. a.
Frekvence výplaty kuponů:	1 × ročně (vždy k 15. 4.)
Zajištění:	ano (více viz Agent pro zajištění)

Emisní podmínky naleznete [zde](#)



ANALYTICKÉ ODDĚLENÍ

TOMÁŠ PFEILER Praha tomas.pfeiler@cyrrus.cz

TRADING & SALES

JAKUB TRUBAČ Brno trubac@cyrrus.cz

MICHAL PŘIKRYL Praha prikryl@cyrrus.cz

Důležité informace

Rizika spojená s emitentem dluhopisů: Kreditní riziko – v důsledku nepříznivého tržního prostředí, chybného rozhodnutí managementu nebo jiných vnějších či vnitřních faktorů se emitent může stát neschopným plnit své splatné dluhy včetně těch z dluhopisů. **Tržní riziko** – emitent investuje do nemovitostí. Existuje riziko ztráty hodnoty nemovitosti, např. v souvislosti se změnou vývoje cen na trhu s rezidenčními nemovitostmi. Výnosy z rezidenčních nemovitostí, z nichž má být placen výnos dluhopisu i splacena jejich jistina, mohou být ovlivněny nepředvídatelnými faktory. **Riziko konkurence** – emitent je malá společnost. Existuje riziko, že obchodní protistrany začnou z různých důvodů preferovat jiné obchodní partnery a emitentovi se sníží tržní podíl, což může negativně ovlivnit jeho hospodářské výsledky. **Riziko ztráty klíčových osob** – podnikání emitenta vyžaduje vysokou úroveň odborných znalostí a zkušeností zaměstnanců a členů orgánů. Odchod takových osob a nemožnost je adekvátně nahradit, mohou mít nepříznivý vliv na schopnost emitenta udržet si a zvyšovat současnou pozici na trhu s negativním vlivem na hospodářské výsledky.

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.

Splacení dluhopisů je sice zajištěno zástavním právem k emitentem, resp. jeho dceřinou společností, vlastněným nemovitostem ve prospěch agenta pro zajištění ve smyslu zákona o dluhopisech, vždy však existuje riziko, že i v případě bezproblémové realizace zástavního práva a přes vynaloženou odbornou péči agenta pro zajištění nemusí výtěžek realizovaného zajištění pokrýt veškeré nároky vlastníků z dluhopisů.

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 až do jejich splatnosti dluhopisy prodat za adekvátní tržní cenu. **Riziko zdanění** – příjmy plynoucí z prodeje, splacení nebo držby dluhopisu podléhají zdanění, jehož parametry se mohou v čase měnit. V důsledku tohoto může být investorovi při prodeji nebo splacení dluhopisu

Více informací o rizicích najdete v [Obchodních podmínkách](#). ČNB vydala [Desatero pro drobné investory do podnikových dluhopisů](#). Seznamte se prosím s těmito informacemi. Podrobnosti naleznete [zde](#).

Důležitá upozornění: Dokument byl zpracován společností CYRRUS, a.s., obchodníkem s cennými papíry, se sídlem Brno, Veverí 111 (dále jen „společnost“). Společnost podléhá regulaci a dohledu České národní banky. Dokument poskytuje pouze krátký přehled o jednom z investičních nástrojů v současné nabídce. Informace obsažené v tomto dokumentu nelze považovat za investiční poradenství. 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 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 o výnosech jsou založeny na hrubé výkonnosti před zdaněním. Zdanění je závislé na osobních poměrech každého investora. Tento dokument byl připraven s náležitou a patřičnou pečlivostí a pozorností, společnost však neposkytuje garance či ujištění o jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti. Informace o společnosti a podrobné informace o pobídkách a střetech zájmů naleznete na 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 nenes odpovědnost za šíření nebo uveřejnění dokumentu třetími osobami.