

PARTNER

PRO VAŠE INVESTICE

2 0 2 1



EBM

PARTNER

Jsme holdingovou společností, která připravuje a realizuje developerské projekty. V rámci skupiny EBM Group se jedná převážně o oblast rezidenčního bydlení. Pro externí klienty jde zejména o projekty seniorského bydlení spojeného se službami (CBS), kde se řadíme mezi nejvýznamnější developery v ČR.

Pokračující růst společnosti EBM Partner, i celé skupiny EBM Group, potvrzuje naši schopnost vyvíjet se společně s reálným trhem.

Významným úspěchem minulého období bylo vybudování portfolia projektů seniorského bydlení včetně provozovatele sociálních služeb společnosti GrandPark, a.s. Jejich prodejem v roce 2017 (celková hodnota transakce činila cca 780 mil. Kč) byly vytvořeny ideální podmínky pro další rozvoj naší společnosti. Tento potenciál nehodláme promarnit.

Do budoucna plánujeme, kromě rozšiřování portfolia projektů v již osvědčených oblastech rezidenčního developmentu, také jeho diverzifikaci do dalších lukrativních segmentů. Víme, že úspěchů je možné dosáhnout jen efektivní spoluprací a maximálním využitím synergie v rámci skupiny EBM Group.

EBM

GROUP

1998



architektura, projekční
a inženýrská činnost

2011



akvizice, development,
projektový management

2016



generální
dodavatel staveb

2017



servis
nemovitostí

2018



ekonomika
a provoz

DLUHOPISY EBM PARTNER 6,00/24

- ISIN: **CZ0003529273**
- forma: **zaknihované, na doručitele**
- objem: **250.000.000 Kč**
- jmenovitá hodnota: **100.000 Kč**
- minimální investice: **1 dluhopis**
- úroková sazba: **6,00 p.a.**
- výplata kupónu: **pololetně, zpětně, k 30. 6. a 31. 12.**
- datum emise: **15. 1. 2021**
- konečná splatnost: **30. 12. 2024**
- call opce: **30. 12. 2022, 30. 12. 2023 @ 100 % jmenovité hodnoty**

1 220 mil. Kč

souhrnná realizovaná prodejní
hodnota dokončených realitních
projektů společnosti EBM Partner

720 mil. Kč

souhrnná hodnota splacených
úvěrů bankovním institucím

1 700 mil. Kč

souhrnná projektovaná
prodejní hodnota rezidenčních
projektů společnosti EBM Partner
ve fázi přípravy a výstavby

5 500 mil. Kč

souhrnná projektovaná
hodnota připravovaných projektů
společnosti Logport Development s.r.o.
v segmentu komerčních nemovitostí

150

stálých pracovníků
v rámci skupiny
EBM Group

Schválení prospektu by se nemělo chápat jako potvrzení cenných papírů, které jsou nabízeny nebo přijaty k obchodování na regulovaném trhu. Doporučujeme, aby si potenciální investoři přečetli prospekt, nežli učiní investiční rozhodnutí, aby tak plně pochopili potenciální rizika a výnosy spojené s rozhodnutím investovat do cenných papírů.



V případě zájmu o investici
nás prosím kontaktujte:

Jirka Kašek

+420 602 789 540

jkasek@ebmgroup.cz

Lenka Šustová

+420 604 532 568

Lsustova@ebmgroup.cz



PROČ INVESTOVAT S EBM PARTNER?



Máme bohaté zkušenosti s developmentem a potvrzenou komerční úspěšnost našich projektů



Naše skupina je respektovaným partnerem předních bank v ČR, zejména ČS, ČSOB, Equa bank a UniCredit Bank



Naše společnost je transparentní s jasnou corporate governance.



Naplno využíváme výhod plynoucích ze synergie v rámci skupiny EBM Group.



Dbáme na projektovou diverzifikaci.



Cílíme na segmenty s velmi zajímavým komerčním potenciálem a zároveň vyšší odolností vůči cyklickým výkyvům.



Do projektů alokujeme své vlastní prostředky.



Dáváme přednost konzervativnímu přístupu k celkovému zadlužení společnosti i jednotlivých projektů.





PROJEKTY V PŘÍPRAVĚ A VÝSTAVBĚ

Naše realizované a připravované rezidenční projekty v Praze a okolí reflektují pokračující velmi silnou poptávku po nových bytech. Z dlouhodobého hlediska považujeme tento trh nejen za lukrativní, ale i poměrně rezistentní vůči případným cyklickým výkyvům.

Další zajímavé příležitosti k rozšíření našeho portfolia projektů vidíme v segmentu nájemního bydlení, a to zejména v Praze a regionálních centrech České republiky. Aktuálně vyhledáváme vhodné lokality, kde chceme pro externí investory takové projekty připravit tzv. na klíč.

Pokračující demografický vývoj a s ním spojená extrémní nasycenost trhu bydlení pro seniory v ČR jsou spolu s bohatými zkušenostmi skupiny EBM Group s projekty tohoto typu základem úzké spolupráce

s významnými poskytovateli sociálních služeb, zejména skupinami SeneCura / Orpea, Alzheimercentrum a Alzheimer Home. Pro tyto společnosti vyhledáváme v ČR další projekty založené na osvědčeném konceptu, které vždy reflektují individuální specifické požadavky jednotlivých domovů a lokalit.

V neposlední řadě vidíme potenciál také v oblasti komerčních nemovitostí se zaměřením na městskou logistiku a služby. V roce 2020 jsme získali podíl ve společnosti Logport Development s.r.o., která aktuálně připravuje výstavbu několika komerčních zón v Praze, a dále plánuje expanzi do hlavních měst v regionu střední a východní Evropy.

Všechny naše projekty spojuje přidaná hodnota jak ve smyslu architektonicko-projekčního řešení, tak i funkčního využití.

Snažíme se přinášet projekty, které svou architekturou a velikostí vhodně zapadnou do zvolené lokality, a tím významně zvyšujeme pravděpodobnost jejich bezproblémové realizace. Díky promyšleným dispozicím naše projekty nejen kvalitně plní svůj účel, ale nabízejí klientům i zajímavý komerční potenciál.

Pozitivní vývoj našich společností a přetrvávající dostatek likvidity na finančních trzích posilují naše ambice a přinášejí zajímavé investiční příležitosti i pro malé a středně velké investory či equity partnery. Kombinaci financování projektů z vlastních zdrojů a od bankovních institucí doplňujeme nabídkou střednědobých investic do cenných papírů, případně jiných druhů vhodných investičních nástrojů.



ERBENOVA REZIDENCE

Bytový dům s 20 exkluzivními byty v Praze na úpatí strahovského kopce ve vyhledávané smíchovské lokalitě Hřebenka. Autorem projektu je český ateliér ADR.

Stavební realizace projektu začala v 05/2020, kolaudaci a podpis kupních smluv s klienty plánujeme na 4. čtvrtletí 2022.

Předpokládaná prodejní hodnota bytů v tomto projektu převyšuje 540 mil. Kč s DPH. Developerské financování projektu poskytla společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

www.erbenovarezidence.cz



4Q 2022
předpokládaný
termín dokončení

540 mil. Kč
prodejní hodnota
projektu



VILLA RESORT KOLOVRATY

Projekt řadových rodinných domů, dvojdomů a solitérních vil v pražské městské části Kolovraty.

Stavební realizace začala v 04/2020, kolaudaci a podpis kupních smluv s klienty plánujeme na 4. čtvrtletí 2021.

Předpokládaná prodejní hodnota domů v tomto projektu převyšuje 190 mil. Kč s DPH. Developerské financování projektu poskytla společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

www.villaresortkolovraty.cz

4Q 2021

předpokládaný
termín dokončení

190 mil. Kč
prodejní hodnota
projektu



REZIDENCE POD OKROUHLÍKEM

Bytový dům se 7 bytovými jednotkami v pražských Kobylisích. Plánované dispoziční bytů, dopravní dostupnost a občanská vybavenost budou dle názoru Emitenta velmi vhodné i pro náročné klienty, preferující moderní bydlení v širším centru Prahy.

Aktuálně probíhají práce na získání územního rozhodnutí a stavebního povolení, a další kroky potřebné k realizaci projektu. Kolaudaci a podpis kupních smluv s klienty plánuje Emitent na 4. čtvrtletí 2022.

Předpokládaná prodejní hodnota bytů v tomto projektu je cca 70 mil. Kč s DPH. Prodej bytů aktivně zahájíme po získání územního rozhodnutí.



70 mil. Kč
prodejní hodnota
projektu

4Q 2022
předpokládaný
termín dokončení

| REZIDENCE KRČSKÁ ZAHRADA

Rezidenční projekt pro rodinné bydlení se 30 bytovými jednotkami v pražské Krči. Aktuálně probíhají práce na získání územního rozhodnutí a stavebního povolení projektu, a další kroky potřebné k realizaci projektu. Kolaudaci a podpis kupních smluv s klienty plánujeme na rok 2024.

Předpokládaná prodejní hodnota bytů v tomto projektu je cca 330 mil. Kč s DPH. Prodej bytů aktivně zahájíme po získání územního rozhodnutí.

330 mil. Kč
prodejní hodnota projektu

2024
předpokládaný termín dokončení





I JIŽNÍ SVAHY BEROUN

V lednu 2021 jsme koupili tento projekt s vydaným stavebním povolením na výstavbu řadových domů a dvojdomů v sousedství Golf Resortu Beroun. Tento projekt nabídne rodinné bydlení v dosahu veškeré infrastruktury města Beroun, a zároveň s výbornou dopravní dostupností do Prahy.

Stavební realizaci plánujeme ve 2 etapách od 2. čtvrtletí roku 2021 do roku 2024.

Předpokládaná prodejní hodnota domů v tomto projektu je cca 560 mil. Kč s DPH.

560 mil. Kč
prodejní hodnota projektu

2024
předpokládaný
termín dokončení

LOGPORT

Hlavním posláním společnosti Logport development je rozvíjet klíčovou městskou infrastrukturu. Logport připravuje ve vybraných lokalitách komerční zóny, kde kombinuje skladové a výrobní plochy s kanceláři a obchodními prostory pro velkoobchod a služby.

V současné době připravujeme a povolujeme projekty o celkové výměře 130.000 m² pronajimatelných ploch ve čtyřech lokalitách v Praze.

Zhruba polovinu těchto prostor připravujeme na brownfieldech, přičemž využíváme část hotové infrastruktury a přinášíme život na zanedbané plochy v lukrativních částech města.

Po dokončení připravovaných projektů nabídnou jejich uživatelé zhruba 3.000 pracovních pozic.



5 500 mil. Kč
celková hodnota
připravovaných projektů

2022–2025
předpokládaný termín
dokončení v různých etapách



DOKONČENÉ PROJEKTY



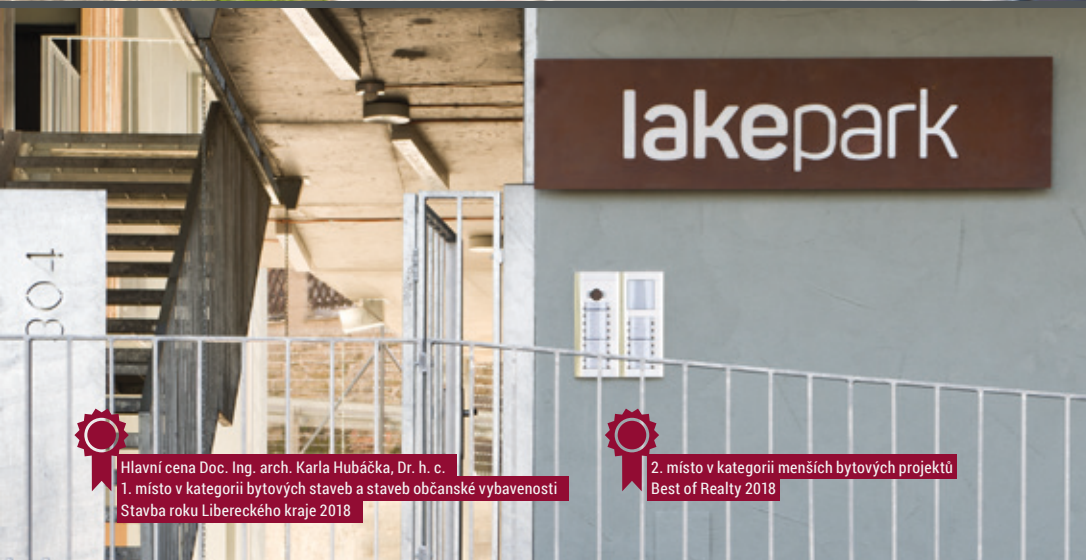
| BYTOVÝ DŮM NOVOSTRAŠNICKÁ

V Novostrašnické ulici v Praze 10 jsme v době trvající realitní krize připravili a následně zrealizovali bytový dům se 40 byty, pěti ateliéry a třemi komerčními prostory.

Rozhodnutí jít cestou družstevního bydlení v kombinaci s vhodnou lokalitou a příznivou cenou se ukázalo jako velmi úspěšné. Zájem ze strany klientů a rychlost prodeje bytů dalece překonaly původní předpoklady.

165 mil. Kč
hodnota projektu

2014
rok dokončení



LAKEPARK RESIDENCE

V samotném centru rekreační oblasti Máchova jezera, v obci Staré Splavy, jsme úspěšně připravili a zrealizovali bytový dům s 37 byty.

Další úspěšný projekt formou družstevní výstavby, tentokrát určený primárně k rekreačním účelům, nám otevřel cestu k novým projektům zaměřeným na zajímavé turistické destinace v ČR.

125 mil. Kč
hodnota projektu

2018
rok dokončení



Hlavní cena Doc. Ing. arch. Karla Hubáčka, Dr. h. c.
1. místo v kategorii bytových staveb a staveb občanské vybavenosti
Stavba roku Libereckého kraje 2018



2. místo v kategorii menších bytových projektů
Best of Realty 2018



| CBS HAVÍŘOV

První zařízení poskytující služby péče o seniory jsme realizovali v Havířově v lokalitě Šumbark.

Domov pro seniory leží na okraji stávající zástavby v sousedství školy a sportoviště.

Při plném obsazení klienty, kterých může být až 149, zajišťuje služby až 75 zaměstnanců.

180 mil. Kč

hodnota projektu

2015

rok dokončení

| CBS HRADEC KRÁLOVÉ

V krajském městě jsme v roce 2016 postavili CBS Hradec Králové. Nachází se v Moravském předměstí, tedy jižním směrem od historického jádra města. Budova je situována uvnitř stávající zástavby sídliště, do jehož prostředí svým architektonickým řešením výborně zapadá. Zařízení poskytuje své služby až 149 klientům.

180 mil. Kč

hodnota projektu

2016

rok dokončení

| CBS ŠTĚRBOHOLY

CBS Štěrboholy v Praze byl postaven na pozemku nacházejícím se mezi ulicemi Kutnohorská, Kardausova a Kryšpínova, na rozhraní městských částí Štěrboholy a Dolní Měcholupy. Pozemek navazuje na stávající zástavbu bytových domů v rezidenční lokalitě Malý Háj. U domova se nachází rozlehlá relaxační a terapeutická zahrada o ploše cca 5 000 m².

180 mil. Kč

hodnota projektu

2016

rok dokončení



| CBS LIBEREC

V liberecké městské části Vratislavice nad Nisou jsme v roce 2018 zkolaudovali a předali novému majiteli – rakouskému provozovateli sociálních služeb SeneCura. Transakce byla součástí prodeje společnosti GrandPark, a.s., a ostatních seniorských domovů.

150 mil. Kč

hodnota projektu

2018

rok dokončení

| CBS PARDUBICE

Zatím poslední domov pro seniory jsme v roce 2020 dokončili v Pardubicích pro společnost Alzheimercentrum. Nový domov pro cca 170 klientů je umístěn v městské části Polabiny, na krásném pozemku navazujícím na park s rybníkem, přesto uprostřed rezidenční oblasti blízko centra města.

157 mil. Kč

hodnota projektu

2020

rok dokončení



LIDÉ EBM GROUP



Ing. ĽUBOMÍR VAIS majitel EBM Group

Ľubomír Vais je zakladatelem a jediným vlastníkem všech společností skupiny EBM Group.

Ľubomírův podnikatelský instinkt, schopnost sestavit silný tým profesionálů ve svých oborech i jeho životní krédo: „Každý problém je převlečená příležitost“, jsou základem k rozhodnutím, která vždy posouvala jednotlivé společnosti i celou skupinu k dalšímu rozvoji.

Po absolvování Stavební fakulty Vysoké školy technické v Košicích na sebe nenechaly profesní úspěchy dlouho čekat. Na Slovensku se stal v roce 1990 historicky nejmladším vedoucím skupiny Technických dozorů v investorsko-inženýrské organizaci Stavoinvesta. Spolu s bývalými kolegy následně založil inženýrsko-projektovou společnost Karea s.r.o., která v roce 1992 vyprojektovala a inženýrsky řídila například první supermarket v Košicích a připravila také své první vlastní developerské projekty.

Po svém příchodu do České republiky v roce 1996, s vizí připravovat a realizovat projekty s funkční a architektonickou přidanou hodnotou, založil první ze společností skupiny – společnost EBM Expert.

Mezi roky 1998 a 2011 byl Ľubomír se svou společností účastníkem mnoha zajímavých projektů. Řídil projekční společnost, projekty společnosti Plaza Centers v Praze a v Plzni, připravil a realizoval první fázi obytného souboru Klimkovičova v Košicích na Slovensku a mnohé další. Výsledky tvrdé práce a situace na trhu v roce 2011 vedly Ľubomíra za finanční pomoci ekvity partnerů k založení společnosti EBM Partner a k počátkům realizace myšlenky seniorských projektů, o kterých uvažoval již od roku 1997. Následně založil společnost GrandPark coby registrovaného poskytovatele sociálních služeb, rozšířil skupinu EBM Group o generálního dodavatele staveb EBM Construct i servisní společnosti EBM Rent a EBM Office. Po prodeji společnosti GrandPark se Ľubomír soustředí především na další rozvoj společnosti EBM Partner a EBM Construct, přípravu dalších zajímavých projektů a diverzifikaci investic. To vše s maximálním využitím výhod plynoucích ze synergických efektů ve skupině EBM Group.



| Mgr. JAKUB VAIS generální ředitel EBM Group

Jakub je ve skupině EBM Group partnerem a generálním ředitelem s ambicí a potenciálem vnímání synergie činností ve stavebnictví, což jsou hlavní předpoklady k plnění jeho primárního cíle – přinášet projektům maximální efektivitu vycházející ze zázemí skupiny EBM Group a zároveň přinášet na trh produkty, které budou mít přidanou hodnotu.

Počátky jeho působení ve skupině sahají do roku 2010, kdy začal společně s otcem budovat špičkovou firmu v oblasti projektování a inženýrské činnosti EBM Expert.

Jakub byl u všech zakázek společnosti v roli obchodního ředitele, jednatele a partnera. Je rovněž členem představenstva ve společnosti EBM Partner, kde byl zodpovědný za akvizice nových projektů, jejich zaměření a prodej. V roce 2016 stál za myšlenkou doplnění skupiny o generálního dodavatele staveb, společnosti EBM Construct, kterou v začátcích i výkonně řídil.

| JIRKA KAŠEK, CFA finanční ředitel EBM Group

Jirka, coby partner a finanční ředitel skupiny EBM Group, dohlíží na ekonomický smysl připravovaných a realizovaných projektů napříč skupinou. Zajišťuje financování jejich realizace a jeho primárním záměrem je vytvořit dostatečně diverzifikovanou a stabilní strukturu financování, a to jak pro realizaci těchto projektů, tak pro bezproblémové fungování jednotlivých výkonných společností skupiny EBM Group.

Po svém příchodu do EBM Group v roce 2012 se ihned zapojil zejména do přípravy a realizace projektů seniorského

byznysu a pomohl nastavit principy dlouhodobé spolupráce s bankami i vybranými spoluinvestory.

Svá rozhodnutí opírá o bohaté zkušenosti z předchozích pozic v ČR i zahraničí, kde se mimo jiné zabýval financováním nemovitostních projektů, přípravou finančních a dluhových transakcí na kapitálových trzích, řízením risk managementu, vztahy s investory i ratingovým byznysem.





| Ing. JAN ŠULC

výkonný ředitel EBM Partner a.s.

Jan vykonává pozici výkonného ředitele společnosti EBM Partner a.s.. Jeho úkolem je společně s týmem sjednotit činnosti developmentu a projektového managementu, nastavit systémové procesy a připravit společnost na růst v segmentu rezidenčního developmentu i nájemního bydlení.

Jan přišel do EBM Partner ze společnosti Skanska Property Czech Republic, developera administrativních projektů v ČR, kde působil devět let a od roku 2017 byl coby Project Director zodpovědný za project management v rámci operací v ČR.

V posledním roce pak plnil tuto roli i pro projekty v rámci skupiny Skanska na maďarském trhu.

Jan vystudoval stavební inženýrství na ČVUT v Praze. Po studiích získal praktické zkušenosti z realizace staveb jako stavbyvedoucí a projektový manažer ve společnosti Goldbeck Bau – generální dodavatel logistických areálů.

| B.A. DAVID VAIS

spolumajitel a CEO Logport Development s.r.o.

David stojí za vznikem společnosti Logport Development, ve které je taktéž výkonný ředitel a většinový vlastník. Cílem Logportu je rozvíjet klíčovou městskou infrastrukturu pomocí komerčních zón zaměřených na distribuci, obchod a služby. Logport úzce spolupracuje se skupinou EBM Group v oblasti přípravy území až po samotnou realizaci výstavby.

Tato spolupráce umožňuje vykonávat všechny stupně developmentu efektivně, zejména co se týče rychlosti, flexibility a kvality projektů.

David začal sbírat zkušenosti ve společnosti Cushman & Wakefield, kde zastával roli konzultanta průmyslových nemovitostí. V roce 2014 nastoupil na pozici obchodního manažera do společnosti CTP, největší developerské společnosti v oblasti komerčních nemovitostí ve střední a východní Evropě. Po 4 letech se posunul do role vedoucího oddělení průmyslových nemovitostí v mezinárodní konzultační společnosti JLL. V roce 2018 založil společnost Logport Development, ve které je od roku 2020 aktivní.





| Ing. Arch. PETR VACEK

výkonný ředitel EBM Expert, s.r.o.

Petr je partner, výkonný ředitel a hlavní architekt společnosti EBM Expert. Pod jeho vedením byly realizovány objekty Center bydlení pro seniory, administrativní budovy i rezidenční projekty.

Petrovy počátky působení v EBM Expert sahají do roku 2013 a navazují na jeho předchozí zkušenosti z renomovaných ateliérů v Praze, kde se pod vedením významných osobností současné české architektury podílel na rozličných typech zakázek.

Ve vlastních návrzích usiluje o racionální architekturu s jasně čitelnými motivy sledujícími v širších souvislostech kontext každé jednotlivé zakázky – z pohledu klienta, místa, náplně i času. Cílem jsou přehledná a inovativní řešení tvořená v souladu s konstrukčními požadavky, zajišťující efektivitu a splnění nároků a očekávání klientů. Současný architektonický tým pod jeho vedením je složen z nadaných architektů, kteří mají bohaté reference a zkušenosti z předních architektonických kanceláří a které spojuje vědomí společných vizí a cílů.

| Ing. BORIS ČILLIK

výkonný ředitel EBM Construct, s.r.o.

Boris přišel do EBM Construct ze švýcarské stavební skupiny Marti, kde působil v dceřiné společnosti Tucon.

Jeho prioritou je budování a rozvoj stabilní značky dodavatele stavebních prací s důrazem na kvalitu a efektivitu vykonávaných činností. Komunikace se spolupracovníky a partnery a hledání konsenzu patří mezi jeho oblíbený systém práce.

Boris působí v oboru speciálního stavebnictví od roku 1998 a má zkušenosti z realizace velkých, dopravních a vodo hospodářských staveb jak na Slovensku a v ČR, tak v dalších částech Evropy, jako je například Německo, Švýcarsko, Island, Grónsko nebo Norsko.





| Ing. BARBORA NOVÁKOVÁ výkonná ředitelka EBM Office, s.r.o.

Barbora působí ve skupině od roku 2013, kdy do EBM Group nastoupila do ekonomicko-provozního oddělení. V roce 2018 byla jmenována ředitelkou nově vzniklé společnosti EBM Office.

Ve skupině byla přítomna v době jejího růstu a stala u všech jejích významných milníků, což ji umožňuje vnímat různorodé potřeby jednotlivých společností, přizpůsobit jim

nastavení potřebných procesů v oblasti back-office, a zajistit tak kvalitní zázemí, jež je základním předpokladem pro efektivní fungování skupiny.

Kromě odpovědnosti za vysokou úroveň kvality poskytovaných služeb odpovídá Barbora za plánování a vyhodnocování ekonomických ukazatelů.





EBM Partner a.s.

budova FIVE
Na Valentince 3336/4
Praha 5 – Smíchov
150 00

ebmpartner.cz