

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

VEŘEJNÁ SOUTĚŽ NA PRODEJ POHLEDÁVKY Z ÚVĚRU

REZIDENČNÍ PROJEKT V JIHMORAVSKÉM KRAJI

Toto Informační memorandum shrnuje veřejně dostupné informace o investiční příležitosti – koupi (nabytí postoupením) pohledávky z úvěru zajištěné nemovitostí, formou veřejné soutěže. Údaje o Dlužníkovi Pohledávky, Ručitelích a přesné lokalitě zajišťovací nemovitosti jsou v tomto dokumentu anonymizovány; úplná identifikace je dostupná registrovaným zájemcům po podpisu Dohody o mlčenlivosti (NDA) – viz Úplné podmínky veřejné soutěže.

Předmětem prodeje je pohledávka zajištěná kvalitní novostavbou rezidenčního projektu v Jihomoravském kraji – **2 samostatně stojícími rodinnými domy rozdělenými na 6 bytových jednotek** s celkovou užitnou plochou přes 410 m², dokončenou v roce 2018. Nemovitost je vybavena venkovním bazénem a vlastní vinotékou/degustační místností, stojí na oploceném pozemku s upravenou zahradou, je vytápěna tepelnými čerpadly s podlahovým topením a napojena na veřejný vodovod a kanalizaci – v srdci jihomoravské vinařské oblasti, v dosahu dálnice D2 spojující Brno s Vídní a Bratislavou. Nemovitost byla znalecky oceněna na 39 900 000 Kč (posudek ze září 2024); vzhledem k růstu cen rodinných domů v ČR od té doby (dle ČSÚ cca 6,7–10,7 % ročně v letech 2024–2025) může být její aktuální tržní hodnota vyšší, orientačně v řádu 46–48 mil. Kč – jde o odhad na základě veřejných cenových indexů, nikoli o nový znalecký posudek.

1. Investiční příležitost ve zkratce

Předmět	Pohledávka z úvěru, zajištěná nemovitostí a obchodními podíly Dlužníka Pohledávky
Projekt	Rezidenční projekt v Jihomoravském kraji – 2 rodinné domy, 6 bytových jednotek (dokončeno 2018, přes 410 m ² , bazén, vinotéka)
Jistina pohledávky	29 925 000 Kč
Celková dlužná částka (k datu vyčíslení)	31 189 331,25 Kč (jistina 29 925 000 Kč, poslední úroková splátka 366 581,25 Kč, poplatek za prodloužení 897 750 Kč)
Minimální kupní cena	26 932 500 Kč
Aktuální úroková sazba	14,7 % p.a.
Splatnost	27. 8. 2026 (v pořadí třetí prodloužená splatnost)

Prodlení	Žádné – pohledávka není v prodlení
Znalecká hodnota zajištění	39 900 000 Kč (posudek ze dne 25. 9. 2024)
Orientační LTV (celková dlužná částka / znalecká hodnota)	≈ 78,2 %
Zajištění	Zástavní právo k nemovitosti, zástava 100 % obchodních podílů Dlužníka Pohledávky, notářské zápisy se svolením k přímé vykonatelnosti, osobní ručení dvou Ručitelů
Insolvence / soudní spory	K poslední kontrole nezjištěny u žádné z prověřovaných osob

2. Proč tato příležitost

- Kvalitní novostavba z roku 2018 (2 domy, 6 bytových jednotek, přes 410 m² užitné plochy) s bazénem, vinotékou/degustační místností a upravenými venkovními plochami v atraktivní vinařské oblasti jižní Moravy, v dosahu dálnice D2.
- Zajištění nemovitostí s doloženou znaleckou hodnotou převyšující celkovou dlužnou částku pohledávky.
- Doplnkové zajištění formou zástavy obchodních podílů a osobního ručení.
- Přímou vykonatelný exekuční titul (aktuální notářský zápis).
- Dosud žádná exekuce ani insolvence.

3. Rizikové faktory (souhrn)

Podrobný rozbor je k dispozici registrovaným zájemcům v datové místnosti po podpisu NDA.

Nabytí pohledávky je investicí, jejíž rizika a předpoklady – mimo jiné bonita Dlužníka Pohledávky a Ručitelů, aktuální stav a hodnota zajištění a průběh případného vymáhání – si každý zájemce posoudí sám na základě podkladů zpřístupněných v datové místnosti, případně za využití vlastních odborných poradců. Vyhlášovatel ani Organizátor neposkytují investiční ani právní poradenství a neposkytují žádnou záruku za dobytost Pohledávky, bonitu Dlužníka Pohledávky nebo Ručitelů, hodnotu zajištění ani budoucí ekonomický výsledek investice.

4. Mechanismus nabytí

Pohledávka bude nabyvateli převedena formou postoupení pohledávky po vyhodnocení veřejné soutěže. Postoupením dojde ke zesplatnění pohledávky; do dne jejího skutečného vypořádání poběží úrok dále v souladu s úvěrovou a

zajišťovací dokumentací, takže konečná částka ke dni postoupení může být vyšší než celková dlužná částka uvedená v části 1 tohoto memoranda, která odpovídá stavu ke dni jejího vyčíslení. Skutečnost, že pohledávka není ke dni vyhlášení soutěže splatná, není překážkou jejího zveřejnění ani vyhodnocení. Podrobnosti viz Podmínky veřejné soutěže.

5. Další informace

Podrobný rozbor pohledávky, zajištění, nemovitosti, finanční a rizikové analýzy, jakož i úplná identifikace Dlužníka Pohledávky a Ručitelů, jsou k dispozici registrovaným zájemcům v investorské datové místnosti po podpisu NDA – viz Úplné podmínky veřejné soutěže.