

Fraternity Funds SICAV p.l.c.

Investorská prezentace

Duben 2021

Investiční strategie

- ▶ Fond investuje prostředky získané z emise do nákupu komerčních nemovitostí v rámci České republiky.
- ▶ Hodnota pro investory je vytvářena pečlivou selekcí a analýzou dostupných investičních příležitostí a následnou restrukturalizací financování.
- ▶ Investice jsou realizovány do plně pronajatých budov v prime lokacích a high street.
- ▶ Nemovitosti musí odpovídat kvalitovému standardu s minimem CAPEXU a provozních nákladů.
- ▶ Management společnosti se věnuje investicím do komerčních a rezidenčních nemovitostí již přes 15 let.

Václavské nám. 40, Praha



Overview

Nemovitost - přehled

- Rohová budova nabízející možnost různorodého využití prvotřídního maloobchodu a kancelářských prostor
- Historická budova - vybudována v r. 1916, prošla kompletní renovací v roce 1999
- Výměna technických zařízení budovy a renovace interiérů v 2018/19

Investiční potenciál

- Trofejová nemovitost, potenciál navýšení nájmu, momentálně pod-pronajata
- Z pohledu příjmu, nabídka plné obsazenosti budovy
- Žádné požadavky CAPEX nákladů
- Technologicky na vysoké úrovni
- Estetická dominanta Václavského náměstí



Typical layout



Václavské náměstí - souhrnný přehled

► Aktuální stav:

- Administrativní budova:

- Kanceláře
- Maloobchod

- Využitelná plocha (se společnými prostory): 5 049,70 m²

Status	Pronajímatelná plocha (v m ²)	Roční nájemné (v Kč, bez DPH)
Pronajato	4 028	50 854 319
Nepronajato	0	0
Celkem	4 028	50 854 319

- 7 nadzemních podlaží, 1 podzemní podlaží s parkovacími místy včetně nádvoří a funkčně využitelnou kupolí na střeše
- Potenciální využití suterénní plochy pro maloobchod
- Obvyklá cena majetku k 29. 12. 2020: 1.190.000.000 Kč

Revitalizace Václavského náměstí



Započatá v r. 2020 (CZK 330m v 1. etapě, více než CZK 600m v 2. etapě). Výsledkem bude více zeleně, vylepšené pěší zóny a nové řešení dopravní infrastruktury.

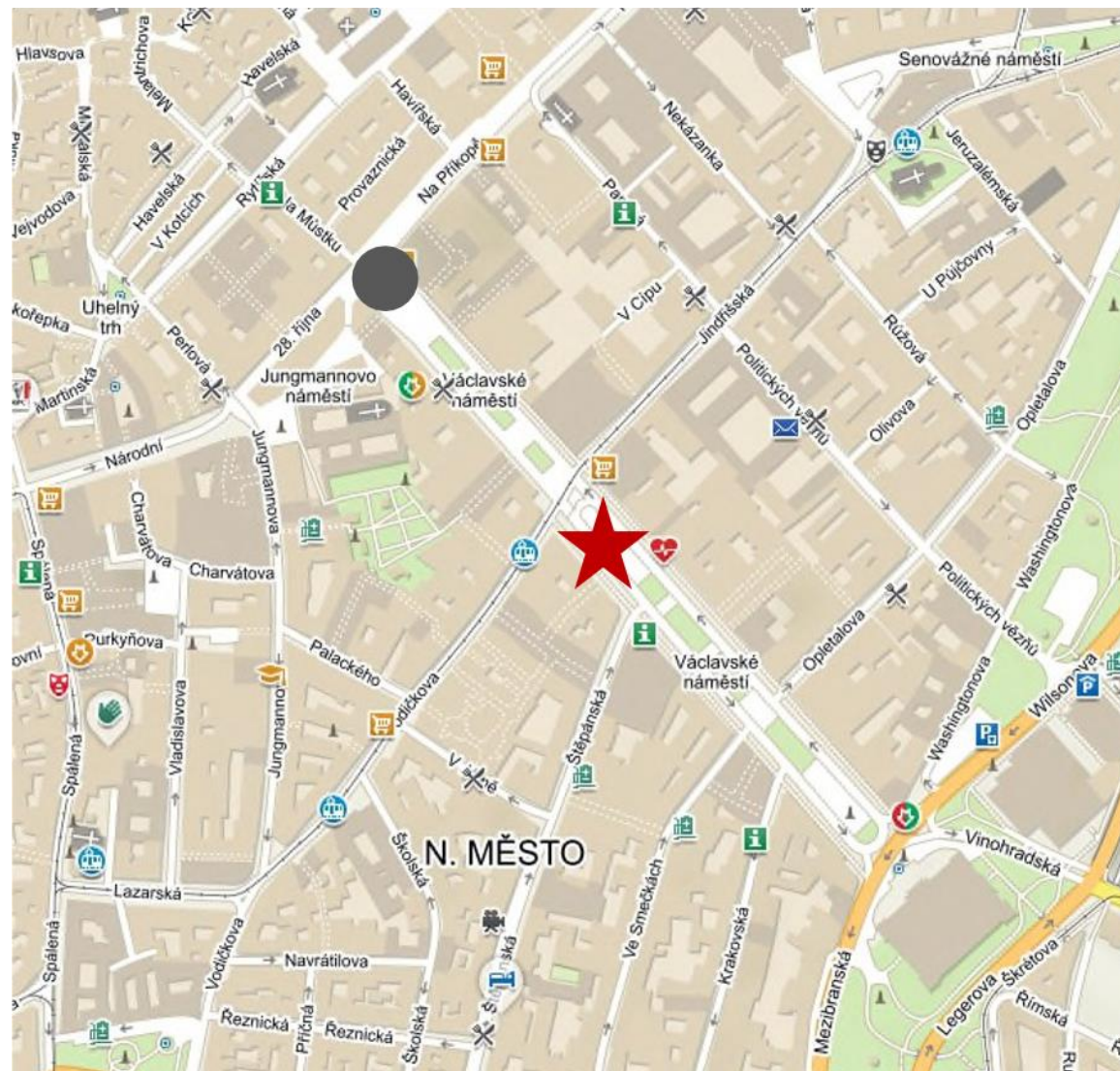
Lokalita / Investice - porovnání

Lokalita

- Nejlepší dostupnost a veřejná infrastruktura v Praze - všechny 3 linky metra (A,B,C) dostupné chůzí (< 3 min)
- Obě největší pražská železniční nádraží (se spojením na letiště) vzdálené chůzí do 5-10 min., nově plánované tramvajové linky
- Množství hotelů, možností stravování, nákupů, služeb aj.

Investice - porovnání

Comp	Asset	Yield
1	Palac Euro Astra	3.50%
2	Van Graaf	3.25%
3	Diamant Building	4.25%
4	Drn	3.90%
Average		3.72%



Market Prague 1

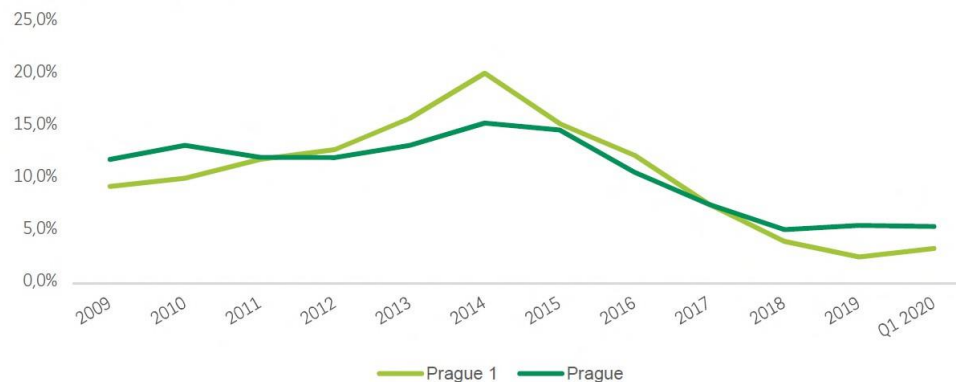
Cyclicality

- Po roce 2008 nájmy poklesly z cca. EUR 23.5 na EUR 19.0, tj. cca 20% pokles způsobený nárůstem nepronajatých prostorů
- Za poslední 4 roky nájmy vzrostly o 20-30 %

Současný trh - Praha 1

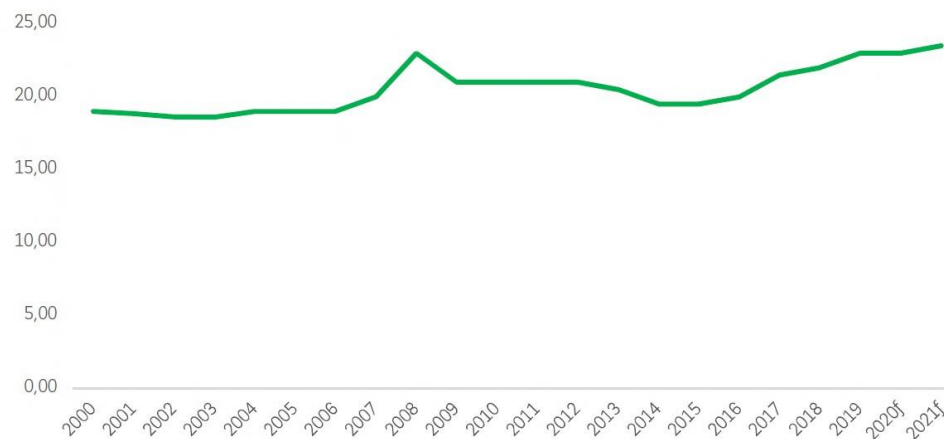
- Prvotřídní nájemné EUR 23-25 / m²
- Průměrné nájemné EUR 17-18 / m²
- Současné příklady nájmu v P1:
 - Quadrio -EUR 25.9
 - The Flow Building -EUR 21-26
 - Palac Euro -EUR 21.5
 - Palac Dunaj - EUR 21-25
 - Hybernska 1 - EUR 26.25
 - Slovansky Dum -EUR 21
- Nejžádanější maloobchodní lokality mohou dosáhnout > EUR 200 / m² / month

Vacancy rate Prague 1 (%)



Source: BNP Paribas Real Estate, PRF, 2020

Prime headline rents Prague 1 (EUR/sq m/month)



Source: BNP Paribas Real Estate, 2020

Hellichova 2, Praha



Přehled

Zástava

- Emitent poskytuje pro budoucí investory do zástavy nemovitost nacházející se v srdci staré Prahy, jen pár kroků od legendární Čertovky

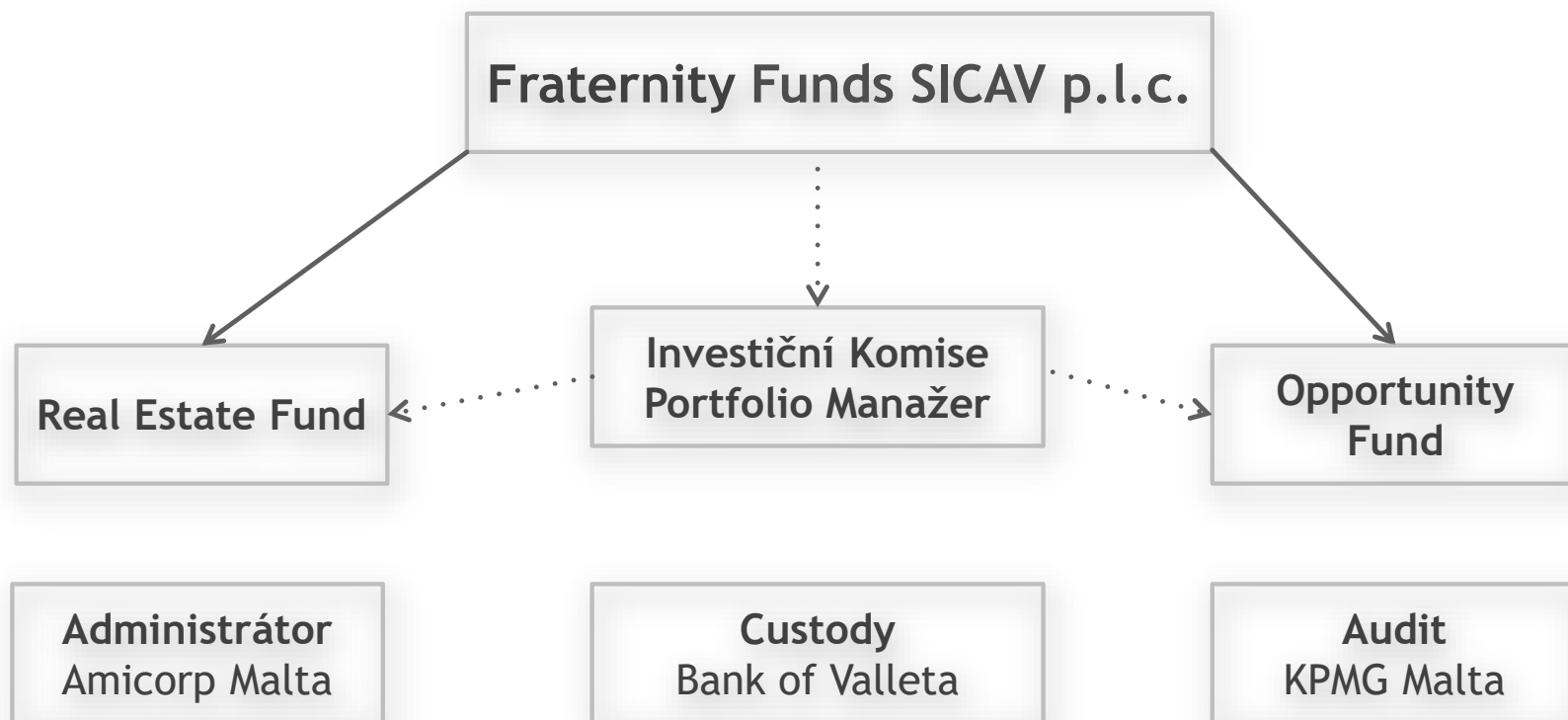
O nemovitosti

- Trofejová nemovitost nacházející se na nároží Hellichovy a Nosticovy ulice, v chráněné zóně UNESCO, pěší chůzí od Karlova mostu či Petřína
- Postavena v roce 1702 významným architektem Mikulášem Dienzenhofrem, který se podílel mimo jiné na výstavbě Chrámu sv. Mikuláše či Břevnoského kláštera



Struktura a historie fondu

- Fond vznikl na začátku roku 2020 za účelem shromažďování finančních prostředků, vydáním investičních akcií a společného investování těchto prostředků do komerčních nemovitostí, nástrojů finančního trhu a korporátních dluhopisů



Dopady Covid pandemie

- ▶ Pandemie COVID-19 nemá vliv na podnikání emitenta.
- ▶ Podnikání TD BETA je na úrovni před pandemickou dobou - dosud neposkytl úlevy na najemném ani jejich případnou prolongaci.

Základní parametry emise

Emitent	Fraternity Funds SICAV p.l.c., jednající na účet svého podfondu	Finanční kovenant LTV	Poměr čisté zadluženosti a tržní hodnoty a hodnoty zápůjčky maximálně do výše 80 % Testování 1x ročně, vždy k 31.12.
Objem	400 000 000 CZK		
Účel použití	refinancování existujících závazků Emitenta a splacení části kupní ceny akvizice spol. TD BETA	Call opce	Od 2. výročí emise možnost částečného nebo úplného splacení emise s mimořádným výnosem
Nominální hodnota	10 000 CZK	Put opce	Možnost odkoupení za cenu 101 % (včetně naakumulované AÚV z důvodu změny ovládání
Emisní kurz	100 %		
Datum emise	21. 4. 2021		
Kupón	5,25 % p.a.	Informační povinnost	Nad rámec plnění povinností plynoucích z kotace zveřejnění informací o plnění kovenantu, povinností vyplývajících z emise a valuace nemovitosti TD BETA
Vyplácení kupónů	Ročně, vždy k 21. 4.		
Tenor	5 let		
Status	Seniorní, částečně zajištěné	Manažer	J&T Banka, a.s.
Forma nabídky	Veřejná nabídka Od 8. 4. 2021 do 31. 3. 2022	Aranžér	J&T IB and Capital Markets, a.s.

Highlights

1

Atraktivní výnos na nízkonákladová aktiva

5ti-leté, seniorní, částečně zajištěné dluhopisy s výnosem 5,25% p.a. v objemu CZK 400 000 000 LTV (při upsání celkového předpokládaného objemu emise) je na úrovni 75 %

2

Trh komerčních nemovitostí v Praze

Prestižní lokalita nemovitosti na Václavském náměstí

Stav nemovitosti ve velmi dobrém stavu - bez nutnosti významnějších investic

3

Rezidence vůči dopadům pandemie, stabilní predikovatelné CF

Budova na Václavském náměstí plně obsazena (Expobank, ČNOPK)

4

Investiční strategie a stabilní postavení

Investiční fond na Maltě (regulovaný subjekt)

Cílem je investování do nemovitostí skrz společnosti ve vlastnictví emitenta

5

Management

Vysoce zkušený manažerský tým na všech úrovních vedený dlouhodobě angažovaným akcionářem

6

Spolupráce s J&T

Dlouhodobá spolupráce s klíčovými osobami (jiné emise dluhopisů)

Disclaimer

Tato prezentace („**Prezentace**“) je reklamním sdělením vytvořeným společností Fraternity Funds SICAV p.l.c., jednající na účet podfondu Real Estate Funds („**Emitent**“) a je předkládáno J&T BANKOU, a.s., („**Banka**“) jejím zákazníkům výlučně pro použití v souvislosti s předloženou nabídkou („**Nabídka**“) dluhopisů („**Dluhopisy**“). Banka nikterak neovlivnila podobu sdělení. Banka podléhá kontrole ČNB a při své činnosti se řídí legislativou ČR. Sdělení není návrhem k uzavření smlouvy, nabídkou ke koupi či úpisu. Banka není povinna vstoupit s kteroukoli osobou do smluvního vztahu ani poskytnout jakoukoli službu na základě tohoto sdělení. J&T BANKA, a.s. jakožto hlavní manažer ani J&T IB and Capital Markets, a.s. jakožto aranžér neschválily obsah této Prezentace nebo její části. Informace v této Prezentaci, které pocházejí od třetích stran, byly získány ze zdrojů, u kterých se lze domnívat, že jsou spolehlivé, nicméně Emitent nezaručuje jejich přesnost nebo úplnost.

Žádná z informací uvedených v tomto sdělení není míněna a nemůže být považována za analýzu investičních příležitostí, investiční doporučení nebo investiční poradenství a při tvorbě tohoto sdělení nebyly vzaty v úvahu zákonem předepsané specifické postupy a pravidla pro jejich tvorbu a distribuci.

Prezentace obsahuje prohlášení o budoucích událostech a očekáváníích, která jsou zaměřená do budoucna. Tato prohlášení obvykle obsahují slova jako „očekává“ a „předpokládá“ a slova podobného významu. Očekávaná výkonnost není spolehlivým ukazatelem výkonnosti budoucí. Jakékoli prohlášení v této Prezentaci, které není konstatováním historického faktu, je prohlášení zaměřené do budoucna zahrnující známá i neznámá rizika, nejistoty a další faktory, které by mohly vést k tomu, že skutečné výsledky, výkonnost nebo dosažený výkon Emitenta se budou významně lišit od budoucích výsledků, výkonnosti nebo dosaženého výkonu uvedeného nebo naznačeného v takových prohlášeních zaměřených do budoucna. Žádná z budoucích projekcí, očekávání, odhadů nebo výhledů v této Prezentaci by neměla být chápána jako prognóza nebo příslib a ani by neměla být chápána tak, že jakkoli naznačuje, zajišťuje nebo zaručuje, že předpoklady, na základě kterých byly takové budoucí projekce, očekávání, odhady nebo výhledy připraveny, jsou správné nebo úplné nebo, pokud jde o předpoklady, kompletně uvedené v Prezentaci. Informace a názory obsažené v této Prezentaci jsou aktuální ke dni této Prezentace a mohou se měnit.

Investice do Dluhopisů rovněž zahrnuje určitá rizika. S investičními nástroji je spojeno riziko kolísání aktuální hodnoty investované částky a výnosů z ní a není zaručena návratnost původně investované částky. Výnosy jsou uváděny v hrubých hodnotách. Pro získání čistých hodnot výnosů musí investor zohlednit poplatky účtované Bankou dle platného ceníku. Banka výslovně upozorňuje na skutečnost, že případné zdanění závisí na osobních poměrech investora a může se měnit. Přehled rizik, která Emitent považuje za významná, je uveden v Prospektu v kapitole nazvané „Rizikové faktory“.

Sdělení má pouze informační charakter a jeho účelem je poskytnout investorům základní informace. Potenciální investoři by se měli seznámit s Prospektem dluhopisů před tím, než učiní investiční rozhodnutí, aby plně porozuměli potenciálním rizikům a výhodám souvisejícím s rozhodnutím investovat do dluhopisů. Prospekt dluhopisů je k dispozici na webové stránce Emitenta www.fraternitybond.com. Podrobnější informace o výhodách, rizicích a dalších podstatných okolnostech týkajících se dluhopisů, poskytnou na žádost rovněž pracovníci Banky.

Banka výslovně upozorňuje na skutečnost, že tento dokument může obsahovat informace týkající se investičních nástrojů nebo emitentů, u kterých má Banka nebo některý ze subjektů, který se podílí na přípravě tohoto sdělení, své vlastní zájmy, zejména má přímou či nepřímou účast na těchto subjektech nebo provádí operace s investičními nástroji týkajícími se těchto subjektů. Informace a názory obsažené ve sdělení jsou aktuální ke dni sdělení a mohou se měnit. V případě poskytnutí služby upisování a umísťování investičních nástrojů může Banka po ukončení úpisu dluhopisů od emitenta obdržet odměnu za umísťování investičních nástrojů. Výše odměny je určena procentuální sazbou z celkového objemu investic do těchto investičních nástrojů zprostředkovaných Bankou. Za zprostředkování úpisu investičních nástrojů pak může Banka po ukončení úpisu vyplatit svým smluvním partnerům (zprostředkovatelům) provizi z objemu zprostředkovaných investic, a to ve výši nepřevyšující odměny Banky. Obecné informace o pobídkách ve vztahu k poskytování investičních služeb Bankou jsou zveřejněny na internetových stránkách Banky www.jtbank.cz.

Tato Prezentace a její obsah jsou důvěrné a nesmí být dále šířeny nebo distribuovány žádné další osobě ani být zcela nebo zčásti publikovány žádným prostředkem přenosu nebo žádným způsobem za žádným účelem.