



# Investičná príležitosť

Real Estate – Výstavba nehnuteľností

Podnikateľský plán 2023

Príležitosť investovať	3
------------------------	---

## 1. Investičný zámer

---

Príležitosť na trhu	5
Nové Bystričany	6
Kaskády Ovčiarsko	7
Dedinky	8
Vizualizácie	9
Zaujímavé fakty	10

## 2. Výnos pre veriteľa

---

Investovanie do dlhopisov	12
Dôvod investovať	13

## 3. Spoločnosť

---

Spoločnosť a príbeh	15
Hodnoty spoločnosti	16
Referencie	17

## 4. Trh a obchod

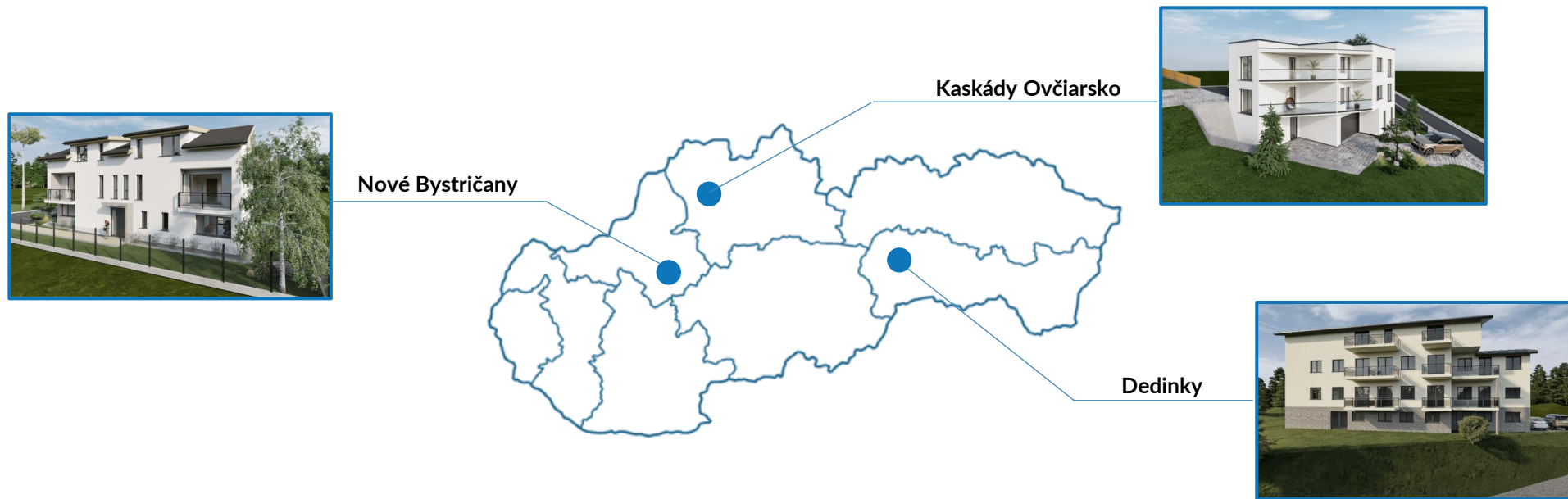
---

Vývoj trhu nehnuteľností v SR	19
Obchodná a marketingová stratégia	20
Finančné projekcie	21

# Príležitosť investovať



Bezpečné investovanie do developérskeho portfólia na Slovensku, ktoré sú už vo výstavbe a vhodne diverzifikované v progresívne rastúcich slovenských lokalitách. Projekty v obci **Bystričany** (Prievidza), **Ovčiarsko** (Žilina) a **Dedinky** (Slovenský raj).



Slovenská spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. vydáva **cenné papiere** (dlhopisy) s príležitosťou **investovať** do bezpečného portfólia v oblasti nehnuteľností.

Zhodnotenie **6,99% ročne** s ročným vyplácaním ziskov a 5 ročnou viazanosťou kapitálu.



# 1. Investičný zámer



# Príležitosť na trhu



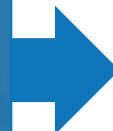
## Príležitosť

Lokality s rýchlym rastom cien nehnuteľností v posledných 2 rokoch

Existujúce projekty

Novostavby v dobrých lokalitách

Príležitosť s ručením



## Riešenie



### Rast cien nehnuteľností

V predmetných lokalitách projektov rástli ceny nehnuteľností v období rokov 2020-2022 približne 26,9% v Trenčianskom kraji, 27,5% v Žilinskom kraji a 34,2% v Košickom kraji.



### Projekty vo výstavbe

Všetky projekty sú už vo výstavbe a niektoré pred dokončením. Ceny novostavieb si držia svoju úroveň aj pri nepriaznivom vývoji trhu. Pri kolaudácii predpokladáme ešte 15%-20% navýšenie ceny.



### Lokality projektov

Lokality všetkých projektov sú v blízkosti veľkých miest (cca do 15min.) alebo v obkolesení prírodou. Strategické lokality zabezpečia v čase nepriaznivého trhu uchovanie hodnoty alebo mierny rast z dôvodu rastu aglomerácie a nedostatku bývania.



### Dlhopisy s ručením

Za všetky predmetné developerské projekty ručí spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. a tiež samotný konateľ spoločnosti formou **osobného ručenia**.

# Nové Bystričany



## Popis projektu

Projekt Nové Bystričany sa nachádza v Trenčianskom kraji v obci Bystričany na ulici Dlhá približne 17 minút autom od mesta Prievidza.

## Bytové domy



Celková plocha: 2 366m<sup>2</sup>

Počet bytov: 15

Bytové domy: 2

Typy bytov: 2i. a 3i.

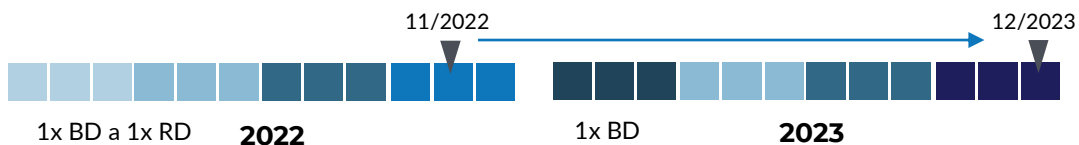
Spustenie: 11/2022

Ukončenie: 12/2023

Bytové domy (2x BD) obsahujú 2x dvojizbové byty a 4x trojizbové byty. Bytové domy majú 3 nadzemné podlažia (NP). 2 izbový byt disponuje 1 parkovacím miestom a 3 izbový byt má 2 parkovacie miesta.

Rodinný dom (RD) obsahuje 3 bytové jednotky 1x jednoizbový byt a 2x dvojizbový byt.

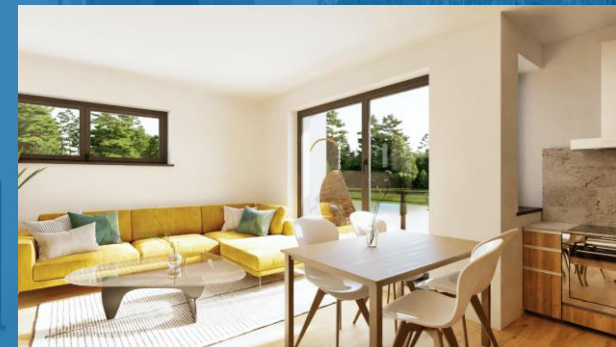
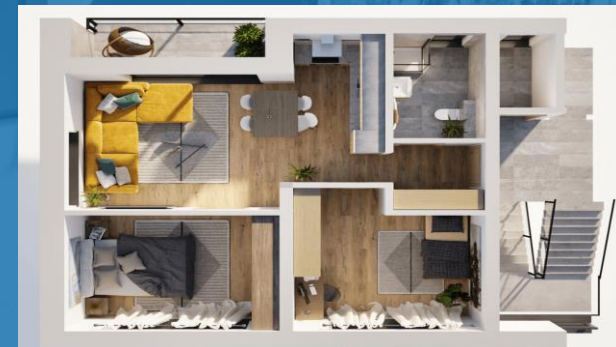
Výstavba projektu je rozdelená do 2 fáz:



Hodnota projektu

€1 500 000

## Vizualizácie





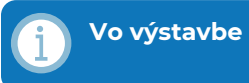
# Kaskády Ovčiarsko



## Popis projektu

Projekt Kaskády Ovčiarsko sa nachádza v Žilinskom kraji v obci Ovčiarsko s výborným napojením na diaľnicu a vzdialenosťou 10 minút autom od mesta Žilina. V blízkosti projektu sa nachádzajú Rajecké Teplice (25minút) a Hričovský hrad (10minút).

## Stavebné objekty



Celková plocha: 11 082m<sup>2</sup>

Počet bytov: 31+4

Objekty: 15

Počet fáz: 3

Spustenie: 07/2022

Ukončenie: 12/2024

Celkovo projekt obsahuje 1x štvorizbový bungalov, 1x rodinný dom s 3 bytovými jednotkami a 13x dvojdomy. Dvojdomy sú k sebe postavené zrkadlovo a obsahujú na 1NP 1x trojizbový byt a na 2NP 1x štvorizbový byt. Výstavba projektu je rozdelená do 3 fáz:

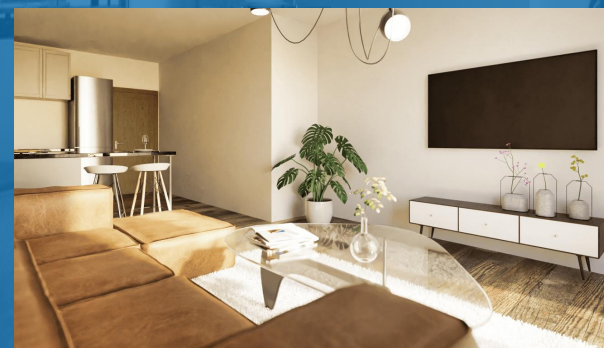
- Fáza 1: 4izbový bungalov, 1x dvojdom a 1x rodinný dom
- Fáza 2: 6x dvojdom
- Fáza 3: 6x dvojdom



Hodnota projektu

€5 000 000

## Vizualizácie



# Dedinky

## Popis projektu

Projekt Dedinky sa nachádza v Košickom kraji v obci Dedinky neďaleko Slovenského raja. Projekt je obklopený prírodou a cca 50m od vodnej nádrže Palcmanová Maša.

### Stavebný objekt

 **V príprave**

**Celková plocha:** 1 744m<sup>2</sup>

**Počet apartmánov:** 24

**Objekt:** 1

**Typy apartmánov:** 1 až 3i.

**Spustenie:** 07/2023

**Ukončenie:** 12/2024

Apartmánový dom vznikne rekonštrukciou bývalej školy s jej prerábkou na apartmánový dom. Predmetný projekt bude disponovať 2NP s 1izbovými, 2izbovými a 3izbovými apartmánmi. Budova bude mať obývatel'né podkrovia a wellness v suteréne.

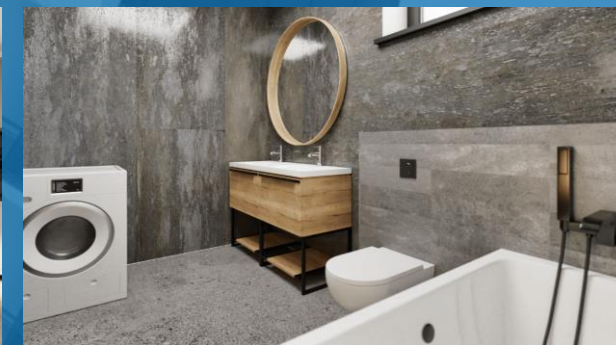
Aktuálne sa čaká na povolenie od stavebného úradu pre začatie rekonštrukcie.



**Hodnota projektu**

**€2 300 000**

## Vizualizácie





## Nové Bystričany



Projekt Nové Bystričany

## Kaskády Ovčiarsko



Projekt Kaskády Ovčiarsko

## Dedinky



Projekt Dedinky



# Zaujímavé fakty



**74 bytov**  
a apartmánov



**21**  
rodinných domov



**15 192m<sup>2</sup>**  
plochy výstavby



**Diverzifikované**  
portfólio projektov



**€8,8mil.**  
Hodnota projektov



**29,5% rast**  
Priem. medziročný rast



## 2. Výnos pre veriteľa

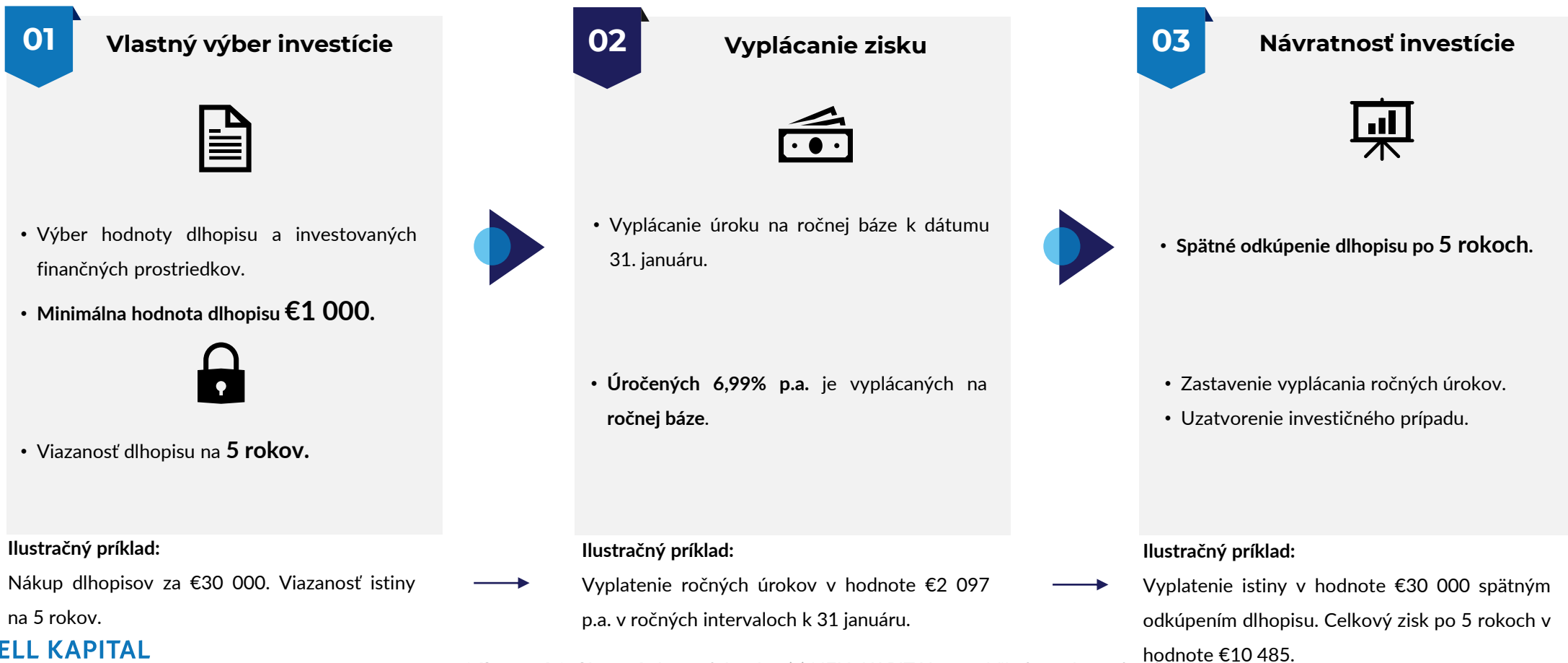
# Investovanie do dlhopisov



## Podmienky investície

Jednoduchý proces investovania v oblasti nehnuteľností – Dedinky, Nové Bystričany a Kaskády Ovčiarsko.

- **Ročný úrok 6,99% (p.a.)**
- **Minimálny vklad od €1 000**
- **Viazanosť na 5 rokov**
- **Vyplácanie úroku k 31. januáru.**





# Dôvod investovať



## Zhodnotenie financií

Zaujímavé zhodnotenie kapitálu pri porovnaní s bankou alebo akoukoľvek inou inštitúciou.

Zhodnotenie finančných prostriedkov 6,99% počas roka.



## Voliteľná výška investície

Vstupnú investíciu si vie zvoliť každý investor sám podľa svojich potrieb a kapitálových možností.

**Minimálna výška investície len od €1 000**



## Bezpečnosť investovania

Investícia do developérskych projektov, ktoré sú v rôznych častiach Slovenska. **Diverzifikované portfólio.**



## Dlhodobý trend rastu nehnuteľností

Priemerný rast cien nehnuteľností v období rokov 2022-2023 bol v Trenčianskom kraji 26,93%, Žilinskom kraji 27,54% a Košickom kraji až 34,16%.



## Zabezpečenie vkladov

Spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. ručí nehnuteľnosťami a samotný konateľ spoločnosti osobne ručí do výšky €500 000.



## Vyplácanie už od prvého roka investovania

Vyplácanie ziskov, úrokov už od prvého roka investovania vždy k 31. januáru.



## 3. Spoločnosť



# Spoločnosť a príbeh

## NELL KAPITAL s.r.o.

### Detail

Adresa: Dunajská 4,

Bratislava 811 08

IČO: 47 147 946

DIČ: 20 237 702 98

### Konateľ

Mgr. Martin Kotian

Šalviova 40/24

Bratislava 821 01

### NACE

82 990 – Ostatné pomocné  
obchodné činnosti

### Príbeh

Spoločnosť NELL KAPITAL s.r.o. pôsobí aktívne na trhu od roku 2013 v segmente nehnuteľností. Prvotné zameranie spoločnosti bola kúpa, prenájom a predaj bytov.

V priebehu rokov a pri získaní prehľadu o slovenskom trhu s nehnuteľnosťami so správne nastavenou stratégiou prešla postupne do segmentu developovania nehnuteľností.

Aktuálne sa spoločnosť zameriava najmä na investičné projekty na Slovensku, kde má najlepší prehľad o projektoch spolu s obchodnými kontaktmi.

Výber projektov je posudzovaný z viacerých aspektov:

- Vysoký potenciál rastu
- Diverzifikácia lokalít
- Novostavby
- Možnosť vlastnej réžie celého procesu
- Lokality v blízkosti veľkých miest alebo v prírode



## Referencie klientov

„So spoluprácou so spoločnosťou NELL KAPITAL s.r.o. sme spokojní. Môžeme ich len odporúčať vďaka ich profesionálnemu prístupu.“



Ing. Miroslav Hájiček, konateľ  
BYTHERM, s.r.o. Mestský bytový podnik

„Spolupráca s firmou NELL KAPITAL s.r.o. je na veľmi dobrej úrovni už niekoľko rokov. Oceňujeme flexibilitu, spoľahlivosť a hlavne výsledky jej služieb.“



ELAPP, s.r.o.

„Služby NELL KAPITAL s. r. o. sme využili vo viacerých prípadoch. Oceňujeme ich profesionálny prístup, odbornosť a promptnosť. So spoluprácou sme maximálne spokojní.“



Martin Madaj, konateľ  
Arguss spol.s.r.o.

„Som so spoluprácou spokojný.“



Ing. František Píver, konateľ  
AGROTRADE, s.r.o.

1.



## Pridaná hodnota



Profesionálny prístup

Hodnota za peniaze

Expertí v oblasti realít

Diverzifikácia portfólia a lokality

Vytváranie hodnôt a zhodnocovanie klientskej a vlastnej investície. Produkovať pridanú hodnotu z podnikateľských a developerských aktivít.

2.



## Integrita



Transparentnosť

Vzájomná dôvera

Otvorenosť

Bezpečnosť

Budovanie dôvery medzi veriteľom a spoločnosťou. Hájenie najlepších záujmov podnikania a transparentnosť informácií ohľadom biznisu.

3.



## Podpora komunity



Spríjemnenie lokality

Budovanie infraštruktúry

Moderné bývanie

Budovanie nových rezidenčných a nerezidenčných projektov v okresných mestách.





## Odkúpenie a správa 60 bytov v Handlovej

Spolupráca NELL KAPITAL s.r.o. a Eurocentrum Reality v oblasti odkúpenia bytov v meste Handlová. 60 bytových jednotiek najmä v type dvojizbových a trojizbových bytov.

Byty boli zrekonštruované a aktuálne sú všetky byty prenajímané.

**Investícia:** 3,5mil.

**Spustenie:** Od roku 2015

**Lokalita:** Handlová, Prievidza

## Predaje a prenájmy bytov v rôznych lokalitách

10 rokov skúseností v oblasti predajov, kúpy a prenájmov bytov a domov po celom Slovensku s veľmi dobrou znalosťou oblastí Prievidze, Handlovej a Bratislavy.



## 4. Trh a obchod

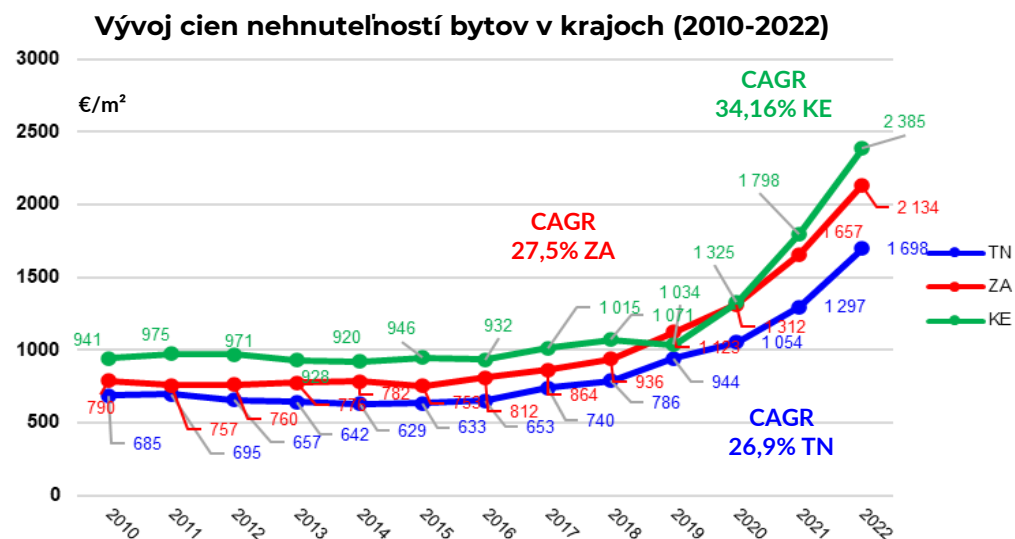
# Vývoj trhu nehnuteľností v SR



## Trh nehnuteľností

Ceny bytov a rodinných domov za posledných 10 rokov neustále rástli a v posledných rokoch rýchlym tempom.

V rokoch 2020-2022 rástli ceny nehnuteľností v predmetných krajoch ako Košický kraj na medziročnej úrovni cca 34,16%, Žilinský kraj cca 27,5% a Trenčiansky kraj cca 26,9%. V roku 2023 predpokladáme spomalenie rastu cien novostavieb na úrovni cca 1%-2%.



## Ceny bytov v predmetných krajoch (KE, ZA, TN)

Košický kraj: 2 385€/m²    Trenčiansky kraj: 1 698€/m²

Žilinský kraj: 2 134€/m²

Ceny novostavieb budú v roku 2023 stabilné bez zmien, prípadne s menšími pozitívnymi rastmi, a to z dôvodu nedostatku bývania, cien vstupov, zmeny z prenájmov smerom ku kúpe (migranti z Ukrajiny), atraktívne bývanie v okolitých obciach a mestečkách pri veľkých mestách.

## Trendy držania ceny



### Ekonomický rast krajiny

V 2022 rast HDP o 1,1% aj napriek kríze je predpoklad ďalšieho rastu.



### Nedostatok bývania

Nedostatok voľných bytov na trhu a najmä v okolí veľkých miest.



### Uchovanie hodnoty novostavieb

V prípade poklesu cien sú zasiahnuté staršie nehnuteľnosti a novostavby si uchovávajú cenu.



### Príchod migrantov

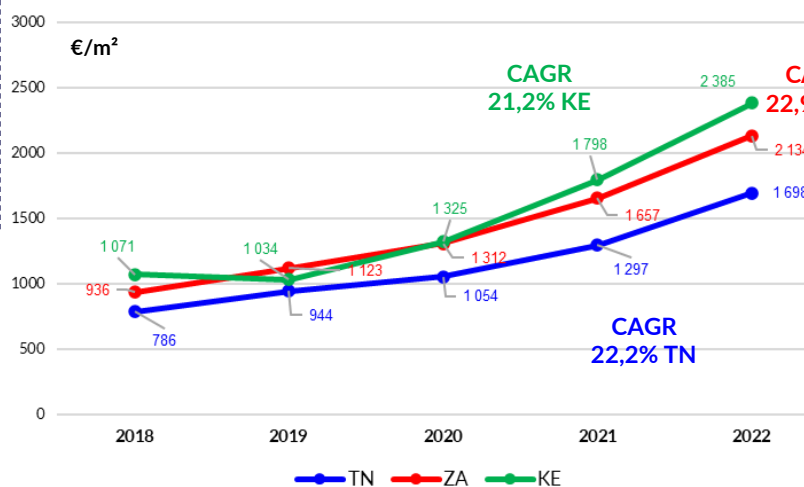
Migranti z Ukrajiny tlačia ceny bytov smerom nahor v dôsledku trendu prechodu z prenájmu na kúpu.



### Lokalita nehnuteľnosti

Lokalita nehnuteľnosti výrazne ovplyvňuje aj jej atraktivitu.

## Vývoj cien nehnuteľností (byty) v krajoch (2018-2022)



Vývoj cien nehnuteľností za posledných 5 rokov v krajoch Košický (21,2%), Žilinský (22,9%) a Trenčiansky (22,2%).

Silný rast v posledných rokoch bol spojený s nedostatkom bývania, drahými lokalitami a dostupnosťou úverov.



# Obchodná a marketingová stratégia



## Ciele obchodnej stratégie

### 1. Development a predpredaj (Fáza I.)

- Získanie dofinancovania €500tis. v podobe cenných papierov.
- Spustený predpredaj bytov pre Bystričany, Ovčiarsko a Dedinky
- Tržby v roku 2023 €2,2mil. z predpredajov.

### 2. Predaj hotových bytov a predpredaj (Fáza II.)

- 2024 Predpoklad predaja celého projektu Nové Bystričany
- Druhá vlna predaja pre Kaskády Ovčiarsko (cca €1,5mil.)
- Ukončenie výstavby Dedinky a predaj projektov (cca €2,1mil.)

### 3. Uzavretie projektov (Fáza III.)

- Finalizácia a dopredaj celého projektu Kaskády Ovčiarsko. (€1,5mil, 2025)
- Finalizácia predaj a splatností projektov klientov.
- Príprava na vyplatenie cenných papierov veriteľom.

## Plánované tržby z projektov (2023-2027)

	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Bystričany	550 000	600 000	-	-	-	1 150 000
Ovčiarsko	800 000	1 500 000	1 500 000	-	-	3 800 000
Dedinky	900 000	2 100 000	-	-	-	3 000 000
	<b>2 250 000</b>	<b>4 200 000</b>	<b>1 500 000</b>	-	-	<b>7 950 000</b>

Predpoklad plánovaných tržieb z developerských projektov Nové Bystričany, Kaskády Ovčiarsko a Dedinky.

## Predajná politika

Plánované kanály predaja a marketingové aktivity pre developerské projekty spoločnosti NELL KAPITAL s.r.o. s napojením na fázy výstavby.

### Cena a prístup

- **Predpredaj** na základe vyplatenia 30% sumy bytu (nižšia cena).
- **Rýchlosť** v zmysle získanie cash flow pre splácanie úveru.
- **Lokalita:** Vyššia cena bytov z dôvodu geografickej polohy.

## Predajné kanály



### Priamy predaj

Predajné miesto NELL KAPITAL

Referencie

Sieť obchodných kontaktov



### Digitálny kanál

Webstránka

Online kampane (Google, Ads)

Sociálne siete



### Ostatné formáty

Lokálna tlač

Billboardy v okolí

# Finančné projekcie



## Predpokladané finančné projekcie

€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
<i>Bystričany</i>	550 000	600 000	-	-	-	-	1 150 000
<i>Ovčiarsko</i>	800 000	1 500 000	1 500 000	-	-	-	3 800 000
<i>Dedinky</i>	900 000	2 100 000	-	-	-	-	3 000 000
<b>Tržby</b>	<b>2 250 000</b>	<b>4 200 000</b>	<b>1 500 000</b>	-	-	-	<b>7 950 000</b>
<b>Priame náklady</b>							
<i>Výstavba</i>	1 237 500	2 310 000	825 000	-	-	-	4 372 500
<i>Služby</i>	225 000	420 000	150 000	-	-	-	795 000
<i>Marketing a ostatné</i>	67 500	126 000	45 000	-	-	-	238 500
<b>Náklady - celkovo</b>	<b>1 530 000</b>	<b>2 856 000</b>	<b>1 020 000</b>	-	-	-	<b>5 406 000</b>
<i>Zisk pred zdanením</i>	<b>720 000</b>	<b>1 344 000</b>	<b>480 000</b>	-	-	-	<b>2 544 000</b>
<b>Cash Flow (proforma)</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>Total</b>
<i>Zisk pred zdanením</i>	720 000	1 344 000	480 000	-	-	-	2 544 000
<i>Dlh</i>	500 000	-	-	-	-	-	500 000
<i>Úroky</i>	-	-34 950	-34 950	-34 950	-34 950	-34 950	-174 750
<i>Cenné papiere</i>	-	-	-	-	-	- 500 000	-500 000
<i>Cash Flow</i>	1 220 000	1 309 050	445 050	-34 950	-34 950	-534 950	2 369 250
<b>Kumulatívny Cash Flow</b>	<b>1 220 000</b>	<b>2 529 050</b>	<b>2 974 100</b>	<b>2 939 150</b>	<b>2 904 200</b>	<b>2 369 250</b>	<b>14 935 750</b>

Predpokladaný finančný model a proforma cash flow pri zakomponovaní transakcie s cennými papiermi (dlhopismi).

Predpokladáme **tržby** v prvých rokoch projektov na úrovni cca €2,2mil. (2023), €4,2mil.(2024) a €1,5mil. (2025). **Celkové tržby projektov** odhadujeme na úrovni **€7,9mil.**

Nákladové položky tvoria cca 55% z tržieb na výstavbu, 10% (ako % tržieb) na dodatočné služby a približne 3% (ako % tržieb) náklady na marketing a obchod.

### Cash Flow (proforma)

Predpokladáme pozitívne cash flow počas fáz výstavby a predaja projektu a tiež pozitívny kumulatívny cash flow. Celkový cash flow postačí na vyplatenie úrokov a dlhopisov pre veriteľov.

## Dlhová služba

€	2023	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Dlh	-500 000	-	-	-	-	500 000	500 000
Úrok	-	34 950	34 950	34 950	34 950	34 950	174 750
<b>Celkovo</b>		<b>34 950</b>	<b>34 950</b>	<b>34 950</b>	<b>34 950</b>	<b>534 950</b>	<b>674 750</b>

Popis dlhovej služby pri emitovaní cenných papierov spoločnosti NELL KAPITAL s.r.o. v roku 2023 v hodnote €500 000.

Predpokladaný úrok je na úrovni 6,99% na dobu 5 rokov. Úrok bude vyplácaný na ročnej báze (p.a.) v celkovej ročnej absolútnej hodnote na úrovni €34 950.

V terminálnom roku (2028) vyplatenia poslednej úrokovej splátky budú rovnako odkúpené cenné papiere (dlhopisy) od veriteľov spätne v hodnote €500 000.

Celková suma vyplatená na úrokoch za projektované obdobie (2024-2028) bude v hodnote €174 750.





**Ďakujeme za pozornosť**