



SAUNIA



Představení investiční příležitosti

www.saunia.cz

ČERVEN 2018

| | |
|-------------------------------------|---|
| Emitent | Saunia s. r. o. – Praha 1 – Nové Město, Olivova 2096/4, PSČ 11000; IČ 276 33 594 |
| Administrátor | UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s. |
| Právní základ emise | Zaknihování v Centrálním depozitáři cenných papírů |
| Druh, forma a podoba cenného papíru | Zaknihované cenné papíry na doručitele |
| Celková hodnota emise | 250.000.000,- Kč (dvěstěpadesát milionů korun českých) |
| Nominální hodnota | 10.000,- Kč |
| Minimální hodnota úpisu | 1 ks dluhopisů |
| Výnos | 6,25 % p. a. |
| Předpokládaný datum emise | 16. července 2018 |
| Lhůta pro upisování | 16. července 2018 + 12 měsíců |
| Zajištění | Ne |
| Doba splatnosti jistiny | Najednou po čtyřech letech s možností postupného předčasného splácení |
| Frekvence splatnosti úroků | Čtvrtletně |

Tento dokument je představením společnosti a nenahrazuje PROSPEKT DLUHOPISŮ ISIN: CZ0003519159, který je potřeba prostudovat pro uskutečnění investice a je k nalezení na webových stránkách v sekci pro investory <http://www.saunia.cz/cz/uvod/pro-investory>.

PŘEDSTAVENÍ SPOLEČNOSTI

Saunia, s. r. o. je společnost zabývající se výstavbou a provozováním saunových světů v obchodních centrech v ČR.

Každý saunový svět Saunia nabízí více druhů saun, více druhů ochlazování po sauně, relaxační prostory adekvátní velikosti. Kapacita jednotlivých světů je vždy přes 100 zákazníků v jednom okamžiku a rozloha v průměru 900 m².

Umístění svých saunových světů v obchodních centrech společnost zvolila pro kombinaci dobré dostupnosti, naddimenzovaných parkovacích stání a snadného přístupu k větším odběrům elektrické energie a pitné vody. Zároveň obchodní centra slouží jako místo pro setkávání, nově i místo poskytování služeb, které koncept Saunia pomáhá doplňovat a celé obchodní centrum dodatečně zatraktivňovat.

Saunia, s. r. o. provozuje saunové světy v

- OC Galerie Butovice (od září 2013),
- OC Vivo Hostivař (od července 2015),
- Centrum Černý Most (od dubna 2017),
- Forum Liberec (od června 2017),
- Centrum Chodov (od listopadu 2017)
- a Letmo Brno (od dubna 2018).

Z nové emise plánuje realizovat pobočky v

- Hradec Králové Orlice Park,
- IGY České Budějovice,
- Campus Brno,
- Aupark Bratislava,
- Praha OC Krakov,
- Praha OC Harfa,
- OC Letná Praha,
- Pobočka v Rakousku nebo Německu.

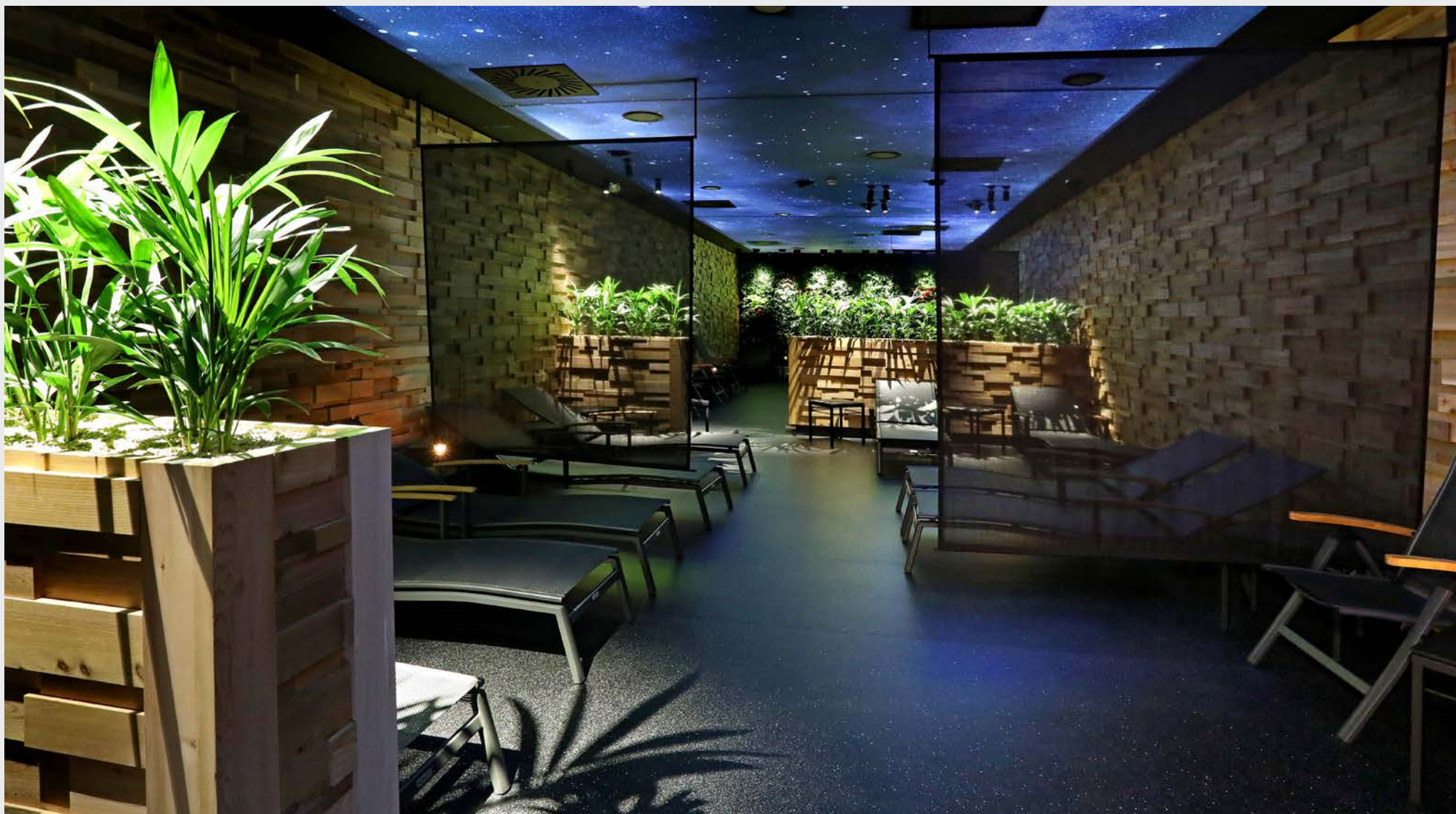
POBOČKA CHODOV

materiálový a designový standard poboček od 2017:



POBOČKA CENTRUM ČERNÝ MOST

materiálový a designový standard poboček od 2017:



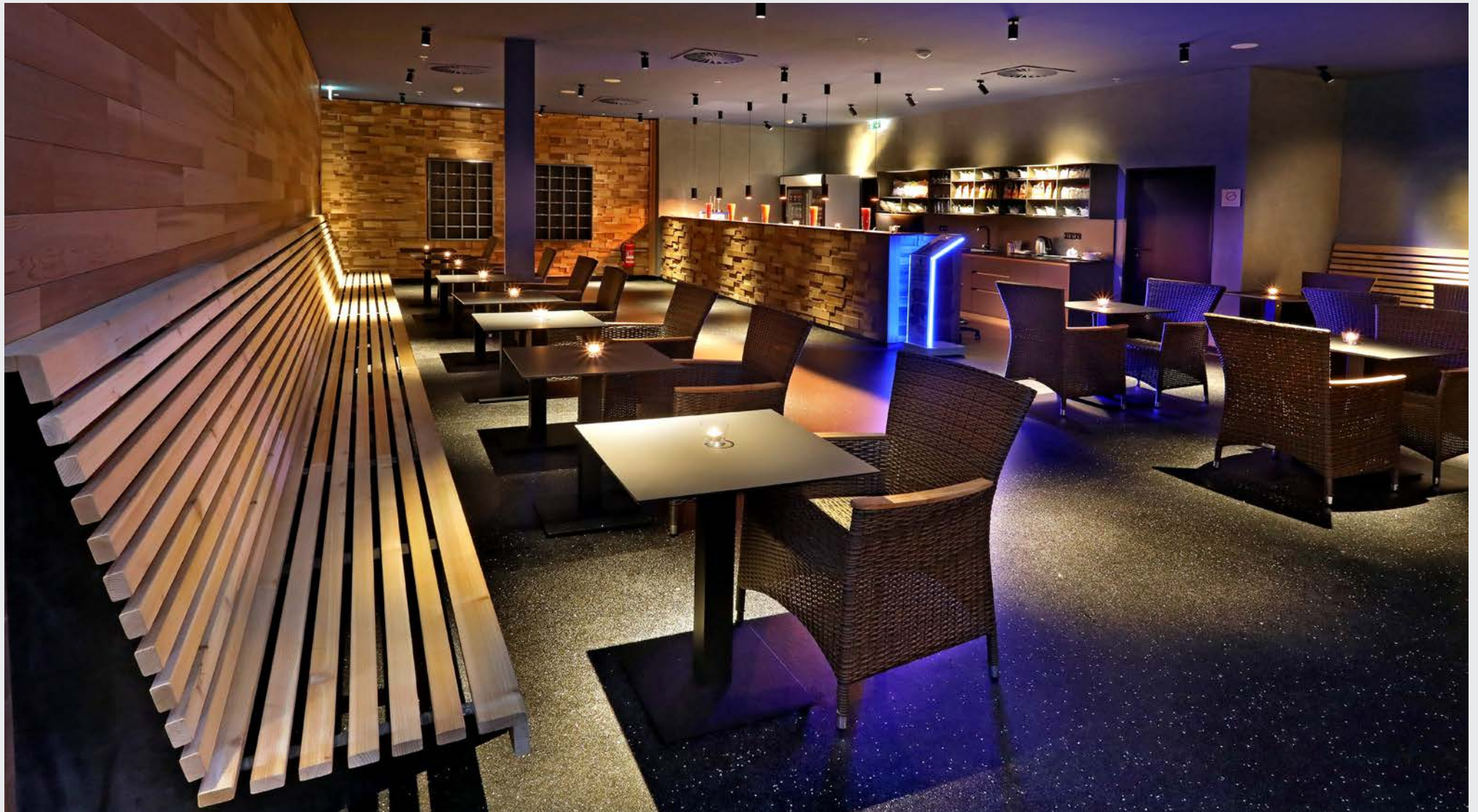
POBOČKA CENTRUM ČERNÝ MOST

materiálový a designový standard poboček od 2017:



POBOČKA CHODOV

materiálový a designový standard poboček od 2017:



SPOLEČNÍCI SPOLEČNOSTI

Bohumil Píše

Bohumil Píše je společníkem, zakladatelem a současně jednatelem a generálním ředitelem společnosti. Je zodpovědný za řízení společnosti a realizaci jejích podnikatelských záměrů.

Pan Píše byl jedním ze zakladatelů společnosti Tutor, s. r. o., která je jedním z předních poskytovatelů výuky cizích jazyků na trhu, a to zejména se zaměřením na výuku jednotlivců. Tato společnost se postupně rozrostla v největší soukromou vzdělávací agenturu v České republice, EDUA Group, ve které byl pan Píše do roku 2013 finančním ředitelem. Společnost EDUA Group byla úspěšně prodána počátkem roku 2016, přičemž součástí prodeje nebyly společnosti College Holding, s. r. o. CEDUK Holding, s. r. o. Společnost College Holding byla v roce 2017 prodána strategickému investorovi. Pan Píše byl dále jedním ze spoluzakladatelů společnosti Invia.cz, a. s.

Michal Drozd

Michal Drozd je společníkem a finančním investorem společnosti.

Pan Drozd byl z jedním z hlavních zakladatelů a bývalým akcionářem největšího online prodejce zájezdů ve střední Evropě, společnosti Invia.cz, a. s. Společnost Invia byla úspěšně prodána polskému private equity domu MCI Management, a dnes je součástí

skupiny Rockaway Capital, přičemž pan Drozd byl do nedávna jejím generálním ředitelem. Drozd byl také společníkem a předsedou dozorčí rady skupiny EDUA Group, a vzdělávacích společnostech College Holding, s. r. o. a CEDUK Holding, s. r. o. Společnost College Holding byla v roce 2017 prodána strategickému investorovi.

Radek Stavinoha

Radek Stavinoha je společníkem a finančním investorem společnosti.

Pan Stavinoha byl spoluzakladatelem, největším společníkem a generálním ředitelem skupiny EDUA Group do jejího úspěšného prodeje počátkem roku 2016. V současnosti je společníkem a generálním ředitelem společností College Holding, s. r. o. (do jejíhož portfolia spadá zejména soukromá BIVŠ a Vysoká škola regionálního rozvoje), a také společnosti CEDUK Holding, s. r. o. (do jejíhož portfolia spadají vysoké odborné školy CEDUK – Soukromá VYŠŠÍ ODBORNÁ ŠKOLA spol. s r. o., Vyšší odborná škola – Vyšší obchodní podnikatelská škola s. r. o.).

Jan Holeček

Jan Holeček je společníkem a také manažerem společnosti odpovědným za rozvoj pobočkové sítě.

PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Hlavní činnosti

Účelem a hlavní činností společnosti je provozování tzv. saunových světů, ve kterých společnost poskytuje svým klientům služby v oblasti saunování a související relaxační služby.

Saunové světy společnosti jsou stavěny tak, aby byl optimální poměr mezi plochou saun a relaxačních prostor. Zároveň poskytují pro klienty různé možnosti prohřátí v saunách, ve kterých jsou rozdílné teploty a relativní vlhkosti. Tím má klient možnost prožít velice rozdílný zážitek oproti konkurenci. Jednotlivé sauny jsou vybavovány atraktivními prvky, které jsou vyvíjeny přímo na míru pro společnost Saunia (vrtule na víření teplého vzduchu v ceremoniální sauně, speciální regulace kamen, solné výparníky, programy prolínání světla a hudby atd.). Minimální počet saun je 5 v každé pobočce, aby společnost docílila dostatečné velikosti a atraktivity pro klienty. Tím se Saunia odlišuje od většiny provozovatelů saun v ČR. Zároveň se i výrazně odlišuje velikostí saun, kde nejsou výjimkou saunové kabiny o rozloze přes 20 m².

Hlavní trhy

Jediný trh společnosti je ČR. Jedná se o nenasycený trh s relativně omezenými možnostmi pro zákazníky na výběr provozovny. Opravdové saunové světy se začaly v ČR objevovat před cca

10 lety, ale nepřibývaly, s největší pravděpodobností kvůli vysoké finanční náročnosti na jejich výstavbu. Sice zde existuje vyšší počet saun, ale jedná se o sauny vázané na sportoviště, případně samostatně stojící sauny s 1 kabinou a velmi malou kapacitou. Tento typ saun se v zahraničí, kde je saunování rozvinuté, mezi saunové světy vůbec nezahrnuje vzhledem k jejich minimální poskytované kapacitě.

Trh saunování v České republice

Trh saunování je obecně lokální záležitostí. V Německu, kde je tento trh již velmi rozvinutý, připadá jeden saunový svět na cca 35.000 obyvatel a saunové světy jsou rovnoměrně rozmístěny po celé zemi. Oproti tomu je například v Praze počet obyvatel při započítání pouze neprivátních saunových světů přes 150.000 na jeden saunový svět. Tomuto poměru se blíží i Brno, v rámci ČR je tento poměr ještě vyšší. Tato statistika ukazuje na nenaplněnost trhu.

Dalším důležitým prvkem je obecně povědomí obyvatel o zdravém životním stylu. V posledních letech se jedná o velmi akcentovanou záležitost a Saunování se svými blahodárnými účinky jak na fyzické zdraví, tak i na to psychické, k němu patří.

Konkurence společnosti Saunia

Mezi hlavní konkurenty společnosti patří Infinít, s. r. o., Aquapalace, GMF Aquapark Prague, a. s. a ŽS Real, a. s. (Aqualand Moravia). Nejdůležitějším konkurentem je společnost Infinít, s. r. o., která

provozuje v Praze a Brně dohromady 6 saunových světů, z nichž ale 2 v Praze jsou pouze pro privátní klientelu.

V Praze se jedná o saunový svět v Hotelu Step a Saunový svět v Holešovicích. V Brně jde především o saunový svět v Hotelu Maximus, který je zároveň největší pobočkou společnosti. Její dokončení proběhlo v polovině roku 2014. Další brněnskou pobočkou je infinit Lesná v Hotelu Orion. Tržby společnosti Infnit ukazují potenciál tohoto nenasyceného trhu, když tržby vzrostly z necelých 6 milionů Kč v roce 2008 na 79 milionů Kč c. rokem 2014. Obdobnou růstovou tendenci zaznamenává i Saunia, když v prvním roce provozování činil obrát necelých 7 milionů Kč a v roce 2017/2018 je předpoklad obrátu kolem 100 milionů Kč s očekáváním dalšího růstu.

Saunové světy Aquapalace a Aqualand Moravia jsou specifické tím, že se jedná o saunové světy spojené s velkými vodními parky. Jejich velikost je výrazně větší než u saun ve městě, ale stejně tak je výrazně vyšší i cena. Tím cílí buď na movitou klientelu nebo na klienty, kteří si chtějí dopřát jednorázový zážitek. Navíc to jsou provozovny relativně daleko od center měst nebo míst se zvýšenou zástavbou.

Dalšími konkurenty jsou provozovatelé samostatných saunových světů (Saunaspot, RSC Harfa, Bazén Šutka, 4Comfort). V případě Saunaspotu a RSC Harfa se jedná o nové projekty, ale u Saunaspotu jde o rekonstrukci a výrazné zvětšení stávající sauny, RSC Harfa je postavena v těsné blízkosti pobočky Infnit Hotel Step. Obecně

mají všechny tyto provozovny podobnou cenovou strategii a míří na podobného klienta. U Bazénu Šutka a 4Comfort v Brně se jedná o již provozované saunové světy se stálou klientelou.

Výkonnost nových poboček

Výkonnost nových poboček buď kopíruje nebo významně překonává nejstarší pobočky. Vzhledem k tomuto trendu jsme schopni relativně přesně předpovídat náběh i další léta fungování nových poboček. Z těchto dat vycházíme u poboček, které budou financované z nové emise a odpovídají přiloženému business plánu.

PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ ZISKOVOSTI SPOLEČNOSTI

Společnost má hospodářské období září – srpen.

| | 2017/2018 | 2018/2019 | 2019/2020 | 2020/2021 | 2021/2022 |
|--------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Tržby za prodej výrobků | 13 467 384 | 26 969 496 | 62 443 611 | 79 045 970 | 80 128 791 |
| Náklady za prodej výrobků | 4 713 585 | 9 439 324 | 21 855 264 | 27 666 089 | 28 045 077 |
| Marže | 8 753 800 | 17 530 172 | 40 588 347 | 51 379 880 | 52 083 714 |
| TRŽBY ZA SLUŽBY | 83 214 136 | 148 950 211 | 295 626 760 | 381 864 587 | 394 837 521 |
| TRŽBY CELKEM | 96 681 520 | 175 919 707 | 358 070 371 | 460 910 556 | 474 966 312 |
| PROVOZNÍ NÁKLADY SAUN | 72 287 023 | 129 126 394 | 235 975 648 | 253 190 827 | 255 093 472 |
| HV POBOČEK | 19 680 913 | 37 353 990 | 100 239 459 | 180 053 640 | 191 827 763 |
| EBITDa POBOČKY | 32 598 413 | 55 858 990 | 128 219 459 | 207 744 751 | 219 307 763 |
| Úroky z úvěrů, půjček | 14 062 494 | 21 874 992 | 21 874 992 | 21 874 992 | 21 874 992 |
| Odpisy | 12 917 500 | 18 505 000 | 27 980 000 | 27 691 111 | 27 480 000 |
| PROVOZNÍ NÁKLADY CELKEM | 27 416 387 | 37 899 245 | 40 548 845 | 43 774 645 | 48 186 345 |
| HV SAUNIA | -7 735 474 | -545 255 | 59 690 614 | 136 278 995 | 143 641 418 |
| EBITDa SAUNIA | 19 244 520 | 39 834 737 | 109 545 606 | 185 845 098 | 192 996 410 |

Tyto výsledky předpokládají, že nově vystavené pobočky budou minimálně kopírovat náběhy původních (Butovice a Hostivař). Toto nové pobočky s prvním rokem fungování 2017/2018 splňují, předpokládáme to samé i pro ty nově otevírané. Naopak se nepočítá s vyšším nárůstem zákazníků, jak se to ukazuje například u Chodova nebo CČM. Z tohoto předpokladu vyplývá, že společnost bude řádně schopna platit jak úroky (kupón), tak i jistinu v roce splatnosti dluhopisů.

