Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., Podfond Loan

Poskytovatel privátního dluhu zaměřený na Českou republiku

www.mcfund.cz

Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., Podfond Loan

- **Unikátní dluhový fond, který přináší investorům konzervativní a stabilní investici s atraktivním výnosem**

- Investice do fondu nabízejí možnost podílet se na financování investičních záměrů firem, které mají potenciál růst a zhodnocovat tak investorovi jeho investice

Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s.,
Podfond Loan

indikuje cílový výnos pro investory
ve výši **9 - 11% p.a. netto**

O fondu

Privátní dluh

Fond poskytuje privátní dluh, především mezaninové úvěry se specifickými parametry společnostem v České republice a financuje jejich rozvoj.

Nebankovní financování investičních záměrů

Jedná se o **nebankovní financování** investičních záměrů firem na území ČR, které chtějí rychleji růst.

M&A, Growth Capital

Fond se **specializuje zejména na oblasti akvizicí & fúzí (M&A) a poskytování růstového kapitálu** (Growth Capital).

Zaměření fondu (portfolio)

Fond **cílí na stabilní firmy, rodinné holdingy či investiční skupiny se zavedeným podnikáním**, zkušeným management em a dlouhodobě predikovatelným cash flow.

Fond cíleně neposkytuje restrukturalizační mezaniny.

Proč s námi investovat?

Unikátní investiční příležitost

Úvěrová pohledávka v majetku fondu je specifickým investičním aktivem, typicky zajištěným vlastnickým podílem (akcie či obchodní podíly) v příslušném příjemci úvěru či jiným vhodným způsobem.

Stabilní & atraktivní výnos

Úrokový výnos generovaný poskytnutým úvěrem je z definice stabilním a predikovatelným výnosem, výkonnost portfolia fondu je nezávislá na fungování a výkonnosti kapitálových trhů či trhu nemovitostí.

Prověřená investiční strategie

Business model fondu byl v praxi prověřen dlouhodobým úspěšným fungováním jeho odborného poradce, společnosti Mezzanine Capital s.r.o.

Profesionálně řízené riziko

Úvěrové riziko fondu je řízeno profesionálním způsobem v souladu se zásadami „best practice“ v oblasti finančnictví a kapitálových trhů.

Privátní dluh

Představuje úvěr či půjčku poskytnutou nebankovním věřitelem

- **Díky přímému jednání s věřiteli** poskytujícími peněžní prostředky (nebankovními institucemi) o podmínkách dluhu, je privátní dluh velmi **flexibilní**, **rychlý a vhodný pro financování nejrůznějších investičních záměrů a potřeb společnosti**.

- Jde o **zdroj financování, kdy poskytovatel privátního dluhu využívá prostoru na trhu, který ponechávají volný komerční banky** (typicky akceptuje vyšší riziko, za což dostává i vyšší výnos).

- Malé a střední společnosti, investiční skupiny či rodinné holdingy využívají **privátní dluh k financování svého růstu**, pokud se nechtějí vzdát podílu na vlastnictví společnosti a nemají přístup k vhodnému bankovnímu úvěru.

Typické situace, ve kterých společnosti využívají privátního dluhu:

- **Posílení vlastního kapitálu firmy či skupiny** (privátní dluh je ve většině případů strukturálně či právně podřízen bankovnímu dluhu a z pohledu banky se tedy jedná o vlastní kapitál dlužníka, tj. equity)
- **Významné rozšíření obchodní činnosti a/nebo investování do dlouhodobého majetku** (rozvojový CAPEX)
- **Financování koupě (akvizice) nové společnosti**
- **Optimalizace / restrukturalizace kapitálové struktury firmy** (či celé skupiny)

Privátní dluh

Mezaninový úvěr

Podkategorie privátního dluhu

- **Kombinuje klíčové parametry seniorního (bankovního) dluhu a vlastního kapitálu.**
- Hybrid mezi seniorním dluhem a vlastním kapitálem kombinující prvky sdílení podnikatelského rizika a ceny peněz způsobem, který vlastní kapitál ani seniorní dluh samostatně neumožňují.
- Jedná se o **dlouhodobý korporátní úvěr,** který nabízí podmínky splácení maximálně přizpůsobené očekávaným peněžním tokům dlužníka.
- Typicky nabízí možnost kapitalizace úroku do doby splatnosti (tzv. PIK úrok) a také možnost celou vypůjčenou částku i s úrokem zaplatit až k datu konečné splatnosti.
- Cena tohoto druhu kapitálu se v současné době pohybuje mezi 13 – 15% p.a.

Mezaninový úvěr

Podkategorie privátního dluhu

- **Specifický druh dlouhodobého úvěru, který musí být v předem definované době splacen.**
- Z pohledu ostatních věřitelů se jedná o specifický druh vlastního kapitálu, kde jeho splacení musí předcházet splacení ostatních seniorních věřitelů (jde o tzv. podřízený dluh).
- Úvěr nese významně vyšší riziko než standardní dluh a tomu odpovídá i jeho vyšší cena (výše úroků).
- Daná společnost však díky mezaninovému financování získá větší objem peněžních prostředků a dokáže realizovat větší projekty a růst rychleji.
- Mezaninové financování může obsahovat doložku umožňující podle dohodnutých podmínek výměnu za podíl na vlastnictví (tzv. equity kicker).

Investiční strategie & profesionální řízení úvěrového rizika

Investiční strategie & profesionální řízení úvěrového rizika

- Investiční strategie fondu je v oblasti privátního dluhu v České republice ojedinělá.
- Byla prověřena dlouholetým úspěšným fungováním jeho odborného poradce, společnosti Mezzanine Capital s.r.o.
- Konzervativní řízení úvěrového rizika je prioritou investiční strategie fondu.
- Díky tomu nabízí investorům nadprůměrný výnos při kontrolované míře rizika.

Poradce

- **Odborný poradce fondu, společnost Mezzanine Capital s.r.o.**, realizoval od svého založení v roce 2015 na svůj vlastní účet speciální úvěrové transakce v celkovém objemu >175 milionů EUR.
- Finančním investorem byla ve všech případech J&T Finance Group.
- Mezzanine Capital s.r.o. je exkluzivním odborným poradcem fondu především v oblastech business developmentu a řízení úvěrového portfolia.

Investiční strategie & profesionální řízení úvěrového rizika

Hlavní pilíře

1. Dlouhodobě udržitelné cash flow

úvěr strukturovaný proti peněžním tokům, ne jen proti zajištění

2. Předem definovaný exit

jasně určeno kdy, jak a z čeho bude úvěr splacen

3. Maximální diverzifikace

portfolio fondu i jednotlivého klienta – „diverzifikace na druhou“

4. Žádné restrukturalizační mezaniny

fokus na růstové a akviziční projekty

5. Přiměřená velikost úvěru

úvěr odpovídá rozsahu businessu – čím menší, tím lepší

6. Dodatečně přidaná hodnota pro klienta

nárůst hodnoty pro jeho majitele/akcionáře

7. Kvalitní cílové společnosti

stabilní firmy, holdingy, skupiny se zkušeným managementem a predikovatelným cash flow

8. Profesionálně řízené úvěrové riziko

tým s expertním know-how a dlouholetými zkušenostmi

Investiční proces fondu

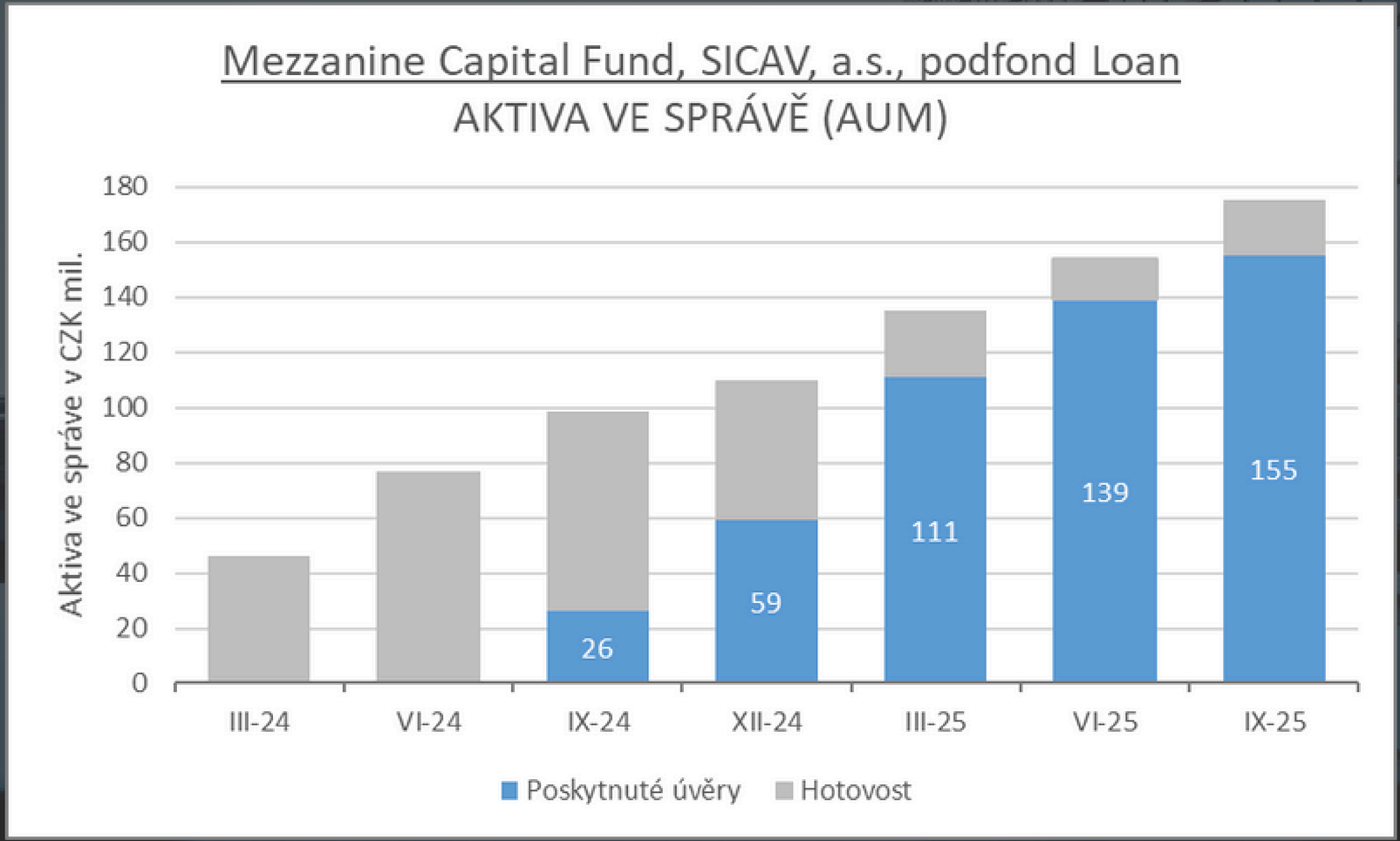
- Je podobný komerčním bankám
- Fond investiční produkt nenakupuje, ale sám vytváří
- Kroky procesu:

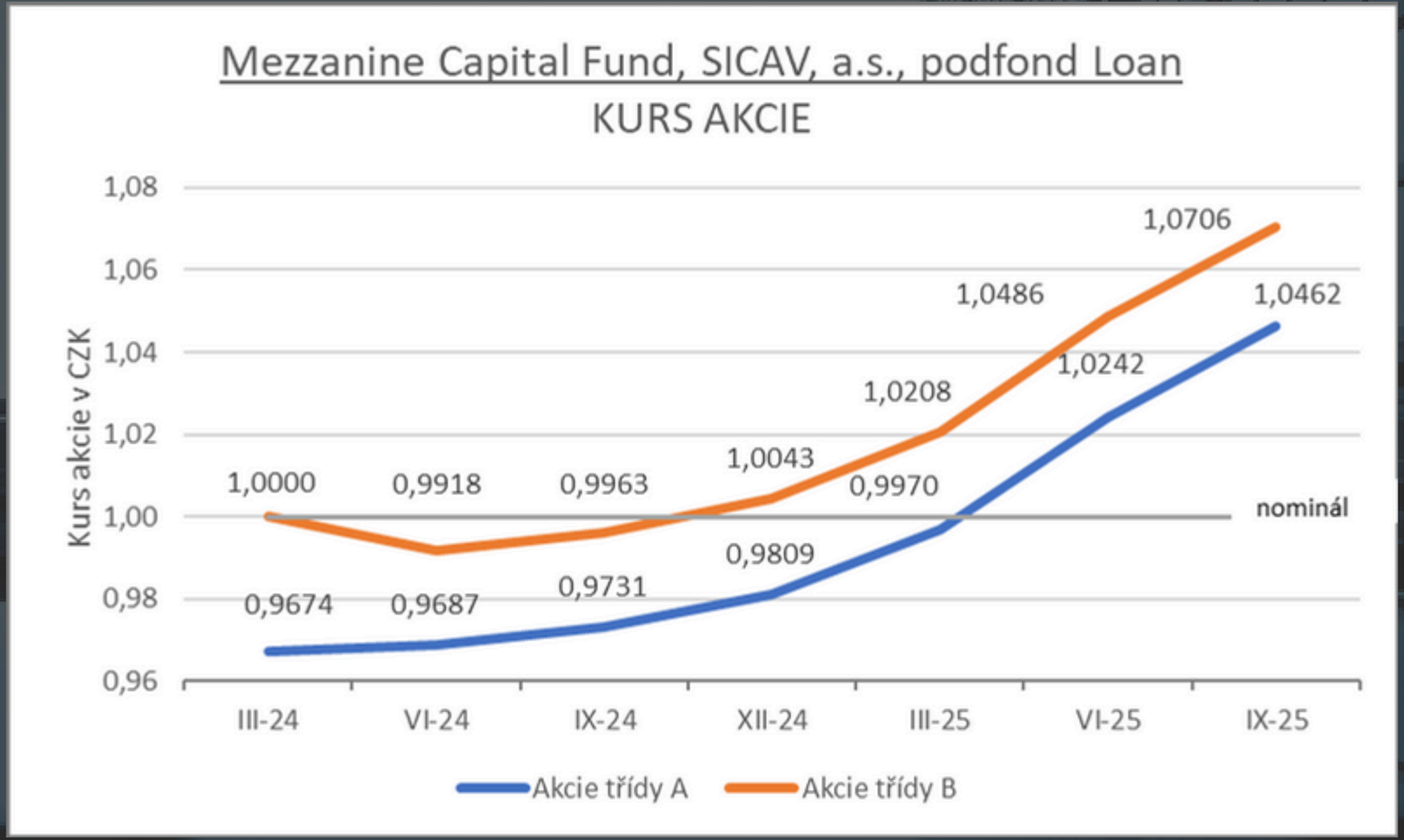
Vyhledání investiční příležitosti

Strukturování transakce

Zasmluvnění

Aktivní správa portfolia


Mezzanine Capital Fund, SICAV, a.s., podfond Loan
AKTIVA VE SPRÁVĚ (AUM)
Aktiva ve správe v CZK mil.
180
160
140
120
100
80
60
40
20
0
26
59
111
139
155
III-24
VI-24
IX-24
XII-24
III-25
VI-25
IX-25
Poskytnuté úvěry
Hotovost


Mezzanine Capital Fund, SICAV, a.s., podfond Loan
KURS AKCIE
Kurs akcie v CZK
1,08
1,06
1,04
1,02
1,00
0,98
0,96
1,0000
0,9918
0,9963
1,0043
0,9970
1,0208
1,0486
1,0706
0,9674
0,9687
0,9731
0,9809
1,0242
1,0462
nominál
III-24
VI-24
IX-24
XII-24
III-25
VI-25
IX-25
Akcie třídy A
Akcie třídy B

Časové milníky & realizované transakce

Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s.,
Podfond Loan

Časové milníky
Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., Podfond Loan

2023

Fond byl založen v 07/2023 a zahájil fundraising v 01/2024

2024

30.6.2024 dosáhla velikost fondu zhruba 78 mil. Kč, přičemž veškerá aktiva byla držena ve formě TV u depozitáře (tedy rozinvestovanost 0%)

První aktivní transakce fondu (poskytnutí mezaninového úvěru ve výši 24 mil. Kč) byla realizována v 08/2024

2025

31.12.2024 přesáhla velikost fondu (AUM) hranici **100 mil. Kč**, přičemž rozinvestovanost činila lehce přes 53% aktiv

Fond dosáhl kritické hranice rozinvestovanosti přesahující 110 mil. Kč na konci února 2025 (od té doby se čistá výnosnost fondu pohybuje v souladu s predikovaným výnosem, tedy mezi **9 – 11% p.a. netto)**

Za období 1.1.2025 – 31.3.2025 dosáhl fond nárůstu kurzu investičních akcií o +1,64% jeho velikost (AUM) dosáhla 135 mil. Kč

Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s., Podfond Loan, dosáhl za období 1.4.2025 - 30.06.2025 nárůstu kurzu investičních akcií o +2,73% a jeho velikost (AUM) přesáhla **154 mil. Kč**
Počet investorů: 60+

Fond doposud realizoval 4 transakce o celkovém objemu 195 mil. Kč, z čehož již jedna transakce byla úspěšně splacena.

CASE 1

- Výše úvěru: **50 mil. Kč**
- Holdingová společnost vlastnící několik společností ze sektoru zpracování technických (vysokomaržových) plastů, kde fond poskytl mezaninové financování za účelem realizace investičního projektu, který má přinést významné nákladové úspory a umožnit i další objemový nárůst výroby (úvěr fondu je zajištěn zástavním právem na vlastnických podílech majitelů)

CASE 2

- Výše úvěru: **35 mil. Kč**
- Středně velký rodinný holding, který se koncentruje na stavební činnost v kombinaci s realitním rezidenčním developmentem v Praze, kde úvěr od fondu sloužil k profinancování akvizice nových projektů a tím umožnil další akceleraci businessu firmy v segmentu rezidenčního developmentu (úvěr poskytnutý fondem je zajištěn zástavním právem na kupovaných aktivech v kombinací s ručením holdingové společnosti)

Fond doposud realizoval 4 transakce o celkovém objemu CZK 195 mil., z čehož již jedna transakce byla úspěšně splacena.

CASE 3

- Výše úvěru: **50 mil. Kč**
- Významná realitní skupina zaměřená na development v oblasti rezidenční výstavby (Praha, Brno) a taktéž na development v oblasti komerčních nemovitostí (office, shopping centra), kde úvěr od fondu byl využit k posílení vlastního kapitálu skupiny a tím umožnil další akceleraci businessu, především v segmentu rezidenčního developmentu v Praze (úvěr je zajištěn ručením mateřské společnosti v kombinaci s vyhrazenými peněžními toky z realizací vyhrazených rezidenčních projektů)

CASE 4

- Výše úvěru: **60 mil. Kč**
- Významná regionální investiční skupina zaměřená na aktivity v prodeji a leasingu automobilů a na investice v oblasti komerčních nemovitostí v segmentu kancelářských projektů (Praha, Ostrava) včetně vlastního re-developmentu, kde úvěr od fondu byl využit k posílení vlastního kapitálu skupiny a tím umožnil další akceleraci rozvoje skupiny ve výše uvedených oblastech (úvěr fondu je zajištěn vyhrazenými peněžními toky z realizací vybraných investičních transakcí v kombinaci s dalšími zajišťovacími instrumenty poskytnutými majiteli společnosti)

Pipeline fondu obsahuje aktuálně další 3 – 4 transakce v celkovém objemu až 200 mil. Kč, kdy fond předpokládá postupnou realizaci do konce prvního pololetí r. 2026.

Ve všech případech se jedná o transakce s korporátním rizikem, nikoliv o transakce v segmentu nemovitostí.

Parametry fondu

Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s.,
Podfond Loan

Disclaimer

Toto je propagační sdělení, nejedná se o nabídku ani výzvu k upisování. Investorem se může stát pouze kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb. Než provedete jakékoli konečné investiční rozhodnutí, přečtěte si, prosím, statut a sdělení klíčových informací fondu (KID), které jsou (v některých případech pouze po přihlášení do klientského vstupu) v českém jazyce k dispozici na www.amista.cz.

Investice do investičních nástrojů jsou rizikové, při nepříznivých okolnostech mohou být i ztrátové. Hodnota investičních nástrojů se v čase mění a historické výsledky nejsou indikací ani zárukou výsledků budoucích.

Budoucí výnos bude podléhat zdanění, které závisí na osobní situaci každého investora a které se může v budoucnu změnit. Návratnost ani výnos investované částky nejsou zaručeny. Výnos pro investora v cizí měně se může zvýšit nebo snížit v důsledku kolísání měnových kurzů. Konkrétní rizika a podrobnosti o nich, jakož i podrobnosti o právech investora lze v českém jazyce nalézt ve statutu a KID fondu, případně ve stanovách fondu, není-li fond podílovým fondem.

Základní parametry fondu a podfondu

Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s.

- **Domicile:** Česká Republika (SICAV)
- **Zakladatelé:** Jan Hájek; Roland Zsilinszky; Dušan Moskaliev
- **Zaměření:** Privátní dluh (především mezaninové úvěry)
- **Investiční princip**: Portfolio
- **Region:** EU (preference ČR)
- **Industriální preference**: Sektory generující vysoce prediktabilní cash flow
- **Klienti:** Malé a střední podniky, investiční skupiny, rodinné holdingy
- **Typy transakcí:** Akvizice & Fúze (M&A) & Růstový kapitál (Growth Capital)
- **Akvizice a správa portfolia:** Bankovní standard +
- **Odborný poradce:** Mezzanine Capital s.r.o

Podfond Loan

- **Status:** Otevřený
- **Cílová velikost:** 1,0 miliarda Kč
- **Koncentrace:** 15 - 25% objemu Podfondu (cílový stav)
- **Minimální výše investice: třída** A: 1,0 mil. Kč, třída B 15,0 mil. Kč
- **Cílový výnos pro investory:** 9,00 – 11,0 % p.a. netto
- **Hurdle Rate:** Třída A: 9,0 % p.a., Třída B 8,0% p.a.
- (princip High water mark)
- **Performance Fee:** Třída A: 70% nad 9,0% p.a., Třída B: 20% nad 8,0% p.a. (princip High water mark)
- **Rizikový profil:** SRI 7
- **Investiční horizont:** 5 let / pro každou 1 třídu investičních akcií
- **Vstupní poplatek:** 0 – 4 %
- **Výstupní poplatek:** Y2 25 %, Y3 15 %, Y4 5 %
- **Obhospodařovatel:** AMISTA investiční společnosti a.s.
- **Administrátor:** AMISTA investiční společnosti a.s.
- **Depozitář:** UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Klíčoví lidé a reference

Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s.,
Podfond Loan

Fond spojuje profesionály s klíčovým know-how v oblasti bankovnictví, finančnictví a strategického poradenství

Jan
Hájek
Partner

- **18 let zkušeností** v oblasti korporátního bankovnictví a risk managementu se zaměřením na **strukturované financování**, syndikované úvěrování a financování komerčních nemovitostí (skupina UniCredit Bank)
- **Aktivní management úvěrového portfolia** ve výši >4 miliardy EUR
- 10 let zkušeností s **mezaninovým a juniorním financováním**

Business Development, strukturování transakcí

Know-how: Strukturované & Nemovitostní financování, Risk Management, Fundraising

Roland
Zsilinszky
Partner

- **10 let zkušeností** v seniorním managementu (CEO) korporací
- 9 let **strategické poradenství** (Roland Berger) se zaměřením na oblasti Private Equity, dopravy, automotive, výroby a EPHT
- Expert v oblasti **strategického poradenství a zvyšování výkonnosti firem**
- 10 let zkušeností s **mezaninovým a juniorním financováním**

Business Development

Know-how: Strategické řízení, obchodní modely, restrukturalizace

Dušan
Moskaliev
Partner

- **22 let zkušeností** s financováním nemovitostních akvizic (skupina Raiffeisenlandesbank Oberösterreich, skupina Deutsche Bank)
- 10 let zkušeností s **finančním nastavením, řízením a fundraisingem u investičních fondů**
- Zakládající partner tří **fondů kvalifikovaných investorů a jednoho fondu retailového** (skupina ZDR Investments, First Veterinary Fund Central Europe, PRIME FUND)

Fundraising, FKI

Know-how: Strategické řízení, Nemovitostní financování, Fundraising

Investiční poradce fondu, Mezzanine Capital, s.r.o., zrealizoval na svůj vlastní účet transakce ve výši více než 175 mil. EUR

Akvizice Pronatal Group

12.500.000 EUR
Aranžér & Věřitel

Duben 2016

- Mezaninové financování ve výši 12,5 mil. EUR pro Medicon Group, jednoho z nejvýznamnějších poskytovatelů zdravotnické péče v Praze
- Za účelem akvizice PRONATAL Group, jedné z největších sítí IVF klinik v ČR

Rekapitalizace VUES Brnos.r.o. /Nolloth S.A.

6.000.000 EUR
Aranžér & Věřitel

Červenec 2016

- Mezaninové financování 6 mil. EUR za účelem rekapitalizace společnosti VUES Brno Ltd., výrobně-vývojové společnosti v oblasti dodávek pro energetiku, pro fond rizikového kapitálu ARX Private Equity
- Celkové výše transakce 26 mil. EUR (refinancování bankovního dluhu a rekapitalizace)

Akvizice Oetinger Group Německo

38.000.000 EUR
Aranžér, Věřitel & M&A Poradce

Červen 2018

- Mezaninové financování ve výši 38 mil. EUR pro Metal Trade Comax za účelem akvizice Oetinger Group v SRN
- Metal Trade Comax se po završení této akvizice stal jedním z největších hráčů v oblasti kontinuálního lakování plechu a recyklace hliníku v Evropě

Akvizice Nová Karolina Park, Ostrava

34.000.000 EUR
Aranžér & Věřitel

Květen 2021

- Mezaninové financování 34 mil. EUR pro skupinu RT Torax Group , v souvislosti s akvizicí prémiové kancelářské budovy Nová Karolína Park v Ostravě
- Skupina RT Torax je významným hráčem v segmentech provozování komerčních nemovitostí (office) a prodeje osobních automobilů

Mezzanine Capital Fund SICAV, a.s.
Slovanský dům – budova E
Na Příkopě 859/22
110 00 Praha 1 | Česká republika

www.mcfund.cz

Jan Hájek, mobil +420 602 521 326

Dušan Moskaliev, mobil +420 607 585 246

© 2025

Loan Fund