

Opportunity Real Estate Fund

Property investments managed by Karlin Port Real Estate



ANNOUNCEMENT

VYŠEHRAĐ RAILWAY STATION WILL BE SAVED BY KARLIN REAL ESTATE AND DEPLOYED IN OREF FUND

Prague, February 15, 2024

Dear Partners and Business Friends,

We would like to share information with you that the long-awaited saviour of the exceptional and renowned building Vyšehrad Railway Station is becoming the leading Prague developer Karlin Port Real Estate. The Art Nouveau gem, located in the UNESCO protection zone, has been deteriorating for years and was at risk of complete collapse, evoking significant emotions not only among the residents of Prague. The new owner will now revitalize it, reconstruct it, and bring life and meaningful use back to its premises, including a completely new and unique housing concept. Emphasis is placed on preserving the historical value of the building and enhancing its surroundings. The realization of this project will increase the value and charm of the entire micro-location. This original project will also be deployed into its Opportunity Real Estate Fund SICAV (OREF).

"After lengthy and intricate negotiations, we managed to acquire the building from the previous owner, and as its condition shows, it was really a last-minute rescue. The state of the building is truly lamentable, but thanks to our exceptional experience in revitalizing areas like Karlín, Libeň, or Smíchov, we fully believe that we will turn this project into an architectural gem, a true pearl of modern architecture in the capital city of Prague," says Milorad Miško Mišković, founder and Managing Partner of Karlin Port Real Estate and co-founder of OREF, who personally values the reputation and quality of all projects his company engages in. *"I look forward to seeing Vyšehrad Railway Station come back to life within its walls. Its use will be multifunctional; part of the space will introduce a sophisticated project of so-called micro-apartments, a concept not yet seen in the Czech Republic. Total development cost of the project will be approx. 30 million euros,"* adds Milorad Miško Mišković.

During the extensive and sophisticated negotiations, Karlin Port Real Estate cooperated with the leading law firm Rutland Partners. In particular, with Mr. Aleš Totzauer, whose professional approach, crucial information, and precise work during due diligence and negotiation of the purchase agreement were highly appreciated by the company. This cooperation was one of the key aspects within the acquisition process.

Promenade, studios, unique micro-apartments, and exceptional services

The project, encompassing both the rescue of the Art Nouveau building and the completion of additional sections, has been entrusted to the ARCHINA Design studio led by architect Ivo Nahálka. *"We have been cooperating with architect Nahálka and his team on the preparation and technical examination of the project for over a year and a half. They specialize in the rescue of historical buildings. In the past, specifically in 1998 and 2000, we worked together on two successful administrative projects in Karlín, and after more than two decades, I can again state that the cooperation with architect Nahálka is of an exceptionally high standard,"* adds Milorad Miško Mišković. The intention is to technologically and technically connect the buildings to each other, providing the ability to move from one to another "dry-footed" and to create a passage from the street to the back. The design includes approximately 170 micro-apartments and studios ranging in size from 20 to 43 square meters, with most units not exceeding 25 square meters. The revival of the new micro-location will also include a



We Invest & We Develop

ground-level promenade with shops and services on the ground floor, while underground garage spaces will also be available.

The sophisticated concept of micro-apartments offers much more than living in a compact space. Comfort of living will be ensured using modern trends. Interestingly, although people will be living "in their own," in many respects, the complex will function like a luxury hotel. Future owners will find a range of services in the building, including shared spaces such as a laundry room, gym, or social space (meeting point).

Vyšehrad Railway Station is the first investment in micro-apartments for the investor in this area. Similar projects will follow in Smíchov, Karlín, Letná, and Michle. Overall, there will be approximately 1,500 small-sized units.

"Vyšehrad Station and the micro-apartment concept are another top-quality projects in the portfolio of our fund. I see them as pearls on a strong thread of a jewel, to which we intend to add another three to four highly quality pieces in the form of exceptional projects later this year. Investors can definitely look forward to a very pleasant appreciation of their invested funds," concludes Miki Goldshtein, Managing Partner of Karlín Port Real Estate and co-founder of the Opportunity Real Estate Fund.

Vyšehrad Station as the pearl of Prague and the OREF Fund

By placing the Vyšehrad Railway Station project into the Opportunity Real Estate Fund SICAV, there will already be **cca 500 apartments** featured within this investment real estate fund. We expect more residential projects to be added to the fund this year.

Your OREF Team

Milorad Miško Mišković

Managing Partner

KARLIN PORT REAL ESTATE

GSM: +420 724 231 231

E-mail: milmi@karlinport.cz



We Invest & We Develop

OPPORTUNITY REAL ESTATE FUND

About the SICAV Opportunity Real Estate Fund

The SICAV Opportunity Real Estate Fund is a real estate investment fund for qualified investors, which was established under the initiative of Karlin Port Real Estate. It focuses on investments in carefully selected development projects, with attractive residential and commercial projects in the capital city being at the forefront of its interest. It is one of the few funds in the Czech Republic that target real estate development.

The SICAV Opportunity Real Estate Fund offers a net annual return of at least 8% and plans to capitalise EUR 80 million of private investments, i.e. at least EUR 160 million in total, over the next 5 years. The average annual return since inception (p.a.) is 14.77%. The credibility of the fund is emphasized by the names of the personalities, who boast years of experience in the sector and the ensuing market knowledge along with tangible results. More information about the fund is available at www.opportunity.estate.

About Karlin Port Real Estate

Karlin Port Real Estate is a leading Prague-based investment and development group that provides a platform for investing in various types of real estate in the Czech and Central European real estate markets, as well as in the countries of the former Yugoslavia. The group was founded by Milorad Miško Mišković in 2013. The team consists of top real estate and investment professionals, with the experience of the founding partners now spanning almost 30 years.

Karlin Port Real Estate is characterized by a very sensitive approach to urban planning and architecture. It focuses on the metropolis of Prague, where it is significantly involved in the transformation of the city. In doing so, it is committed to achieving a unique balance of cutting-edge design and sustainability. Karlin Port Real Estate projects accentuate the character of districts such as Karlín, Smíchov, Stodůlky, Zličín, Hostivař, Michle and, in the near future also Vinohrady, Vyšehrad, Holešovice and Žižkov. Further information is available at www.karlinport.cz.

Opportunity Real Estate Fund

Investice do nemovitostí spravované Karlin Port Real Estate



OZNÁMENÍ

NÁDRAŽÍ VYŠEHRAD ZACHRÁNÍ KARLIN PORT REAL ESTATE, VLOŽÍ HO DO FONDU OREF

V Praze 15. února 2024

Vážení partneři a obchodní přátelé,

rádi bychom s Vámi sdíleli informaci, že dlouho vyhlíženým zachráncem výjimečné a známé budovy Nádraží Vyšehrad se stává přední pražský developer Karlin Port Real Estate ve spolupráci s investiční skupinou Aristo. Secesní skvost, který leží v ochranném pásmu UNESCO, řadu let chátral a hrozil úplným kolapsem. To vyvolávalo značné emoce nejen mezi Pražany. Nový majitel jej nyní zrevitalizuje, zrekonstruuje a do jeho prostor vrátí život a smysluplné využití, a to včetně zcela nového a unikátního konceptu bydlení. Důraz přitom dává na zachování historické hodnoty stavby a zvelebení okolí. Realizace tohoto projektu zvýší hodnotu a šarm celé mikrolokality. Tento originální projekt také vloží do svého investičního fondu Opportunity Real Estate Fund SICAV (OREF).

„Po dlouhých a spletitých jednáních se nám budovu podařilo odkoupit od předchozího vlastníka a jak je z jejího stavu patrné, bylo to takzvaně za pět minut dvanáct. Stav budovy je skutečně žalostný, ale díky naší výjimečné zkušenosti z revitalizací jak Karlína, Libně anebo Smíchova plně věříme, že z tohoto projektu uděláme architektonický skvost, doslova perlu moderní architektury hlavního města Prahy“ říká Milorad Miško Mišković, zakladatel a Managing Partner Karlin Port Real Estate a spoluzakladatel OREFu, který si osobně zakládá na pověsti a kvalitě veškerých projektů, do nichž se jeho firma zapojuje. „Těším se, jak to ve zdech Nádraží Vyšehrad začne znovu žít. Využití bude víceúčelové, na části plochy představíme propracovaný projekt takzvaných micro-apartments v podobě, jaká zatím v Česku není k vidění. Celkově půjde o náklady okolo 700 milionů korun,“ doplňuje Milorad Miško Mišković.

Při velmi zdouhavých a sofistikovaných jednáních Karlin Port Real Estate spolupracoval s přední právní kanceláří Rutland Partners. Zejména s panem Mgr. Alešem Totzauerem, jehož profesionální přístup, zásadní informace a precizní práci při due diligence a jednání nad kupní smlouvou firma velmi ocenila. Tato kooperace byla v rámci akvizičního procesu jednou z klíčových.

Promenáda, ateliéry, unikátní mikrobyty a výjimečné služby

Projekt obojího – jak záchrany secesní budovy, tak dostavby další části – svěřil nový majitel studiu ARCHINA Design architekta Iva Nahálky. *„Na přípravě a technické prověrce projektu již přes rok a půl spolupracujeme s panem architektem Nahálkou a jeho týmem, kteří se na záchranu historických budov specializují. V minulosti, konkrétně v letech 1998 a 2000, jsme společně pracovali na dvou úspěšných administrativních projektech v Karlíně a po více než dvou dekadách mohu opět konstatovat, že spolupráce s panem architektem Nahálkou je na mimořádně vysoké úrovni,“* doplňuje Milorad Miško Mišković.

Záměrem je propojit budovy mezi sebou technologicky i technicky, aby byla možnost chodit z jedné do druhé „suchou nohou“ a zároveň vytvořit průchod z ulice do zadní části. Návrh počítá s cca 170 mikrobyty a ateliéry o ploše mezi 20 – 43 metry čtverečními, přičemž většina jednotek nepřesáhne plochu 25 metrů. Oživení nové mikrolokality bude představovat i přízemní promenáda s obchody a službami v parteru, v podzemí pak nebudou chybět garážová stání.



Investujeme & Stavíme

Sofistikovaný koncept mikrobytů přináší mnohem víc než bydlení na úsporné ploše. O komfort života bude postaráno s využitím novodobých trendů. Zajímavostí je, že i když lidé budou bydlet takzvaně „ve svém“, v mnoha ohledech se bude komplex chovat jako luxusní hotel. Budoucí majitelé najdou v objektu řadu služeb, mezi nimi sdílené prostory jako třeba prádelnu, tělocvičnu nebo společenský prostor (meeting point).

Nádraží Vyšehrad je v oblasti mikrobytů první vlaštvkou investora. Následovat budou podobné projekty na Smíchově, v Karlíně, na Letné a v Michli. Celkově má jít přibližně o 1 500 malometrážních jednotek.

„Nádraží Vyšehrad a koncept mikrobytů jsou další z top kvalitních projektů v portfoliu našeho fondu. Vnímám je jako perly na pevné niti šperku, kam ještě letos hodláme navléknout další tři až čtyři vysoce kvalitní kousky v podobě výjimečných projektů. Investoři se rozhodně mohou těšit na velmi příjemné zhodnocení vložených prostředků,“ uzavírá Miki Goldshtein, Managing Partner Karlin Port Real Estate a spoluzakladatel Opportunity Real Estate Fund.

Nádraží Vyšehrad jako perla Prahy i fondu OREF

Vložením projektu Nádraží Vyšehrad do Opportunity Real Estate Fund SICAV bude již v tomto investičním realitním fondu figurovat **cca 500 bytů**. Další budou přibývat.

Jedná se také o první společný projekt Partner Karlin Port Real Estate se skupinou Aristo. *„Mám radost, že se můžeme podílet na záchraně tak významné stavby a na projektu, který kromě nové rezidenční výstavby přináší Praze i něco navíc,“* uzavírá JUDr. Lukáš Chudoba, jednatel Aristo Investment.

Váš tým OREF

Milorad Miško Mišković

Managing Partner

KARLIN PORT REAL ESTATE

GSM: +420 724 231 231

E-mail: milmi@karlinport.cz



OPPORTUNITY REAL ESTATE FUND

O investičním fondu Opportunity Real Estate Fund SICAV

Opportunity Real Estate Fund SICAV je realitní investiční fond pro kvalifikované investory, který vznikl pod záštitou Karlin Port Real Estate. Zaměřuje se na investice do pečlivě vybraných developerských projektů, přičemž v popředí jeho zájmu stojí atraktivní rezidenční a komerční projekty v hlavním městě. Jde přitom o jeden z mála fondů v České republice, které se právě na realitní development zaměřují.

Opportunity Real Estate Fund SICAV nabízí čistý roční výnos minimálně 8 %, přičemž zhodnotit takto v následujících 5 letech plánuje 80 milionů EUR soukromých vkladů, tj. minimálně 160 milionu EUR celkem (včetně bankovního financování). Průměrný roční výnos od založení (p.a.) je 14,77 %. Kredibilitu fondu podtrhují jména osobností, za kterými stojí roky zkušeností v oboru a s tím související znalost trhu a hmatatelné výsledky. Další informace o fondu jsou k dispozici na www.opportunity.estate.

O Karlin Port Real Estate

Karlin Port Real Estate je přední pražská investiční a developerská skupina, která představuje platformu pro investování do různých typů nemovitostí na českém a středoevropském realitním trhu a v zemích bývalé Jugoslávie. Skupinu založil Milorad Miško Mišković v roce 2013 a je spojením špičkových realitních a investičních profesionálů, přičemž zkušenosti zakladatele dnes čítají již téměř 30 let.

Karlin Port Real Estate charakterizuje velice pečlivý přístup k urbanismu a architektuře. Zaměřuje se přitom na metropoli Praha, kde se značně podílí na transformaci města. Dává si při tom záležet na kombinaci špičkového designu a udržitelnosti. Projekty Karlin Port Real Estate podtrhují charakter čtvrtí, jako jsou Karlín, Smíchov, Stodůlky, Zličín, Hostivař, Michle a v krátké době také Vinohrady, Vyšehrad, Holešovice a Žižkov. Další informace jsou k dispozici na www.karlinport.cz.

O Aristo Investment

Skupina Aristo zastřešená mateřskou společností Aristo Investment, s.r.o., investuje a financuje převážně rezidenční, kancelářské a retailové realitní projekty v Praze, kde také drží a spravuje několik nemovitostí. Klade důraz na efektivní partnerství a spolupráci jak s ostatními investory, tak s obchodními partnery a nájemci.