

REIOR

bch

APARTMÁNY JAVORSKÁ, ŠUMAVA





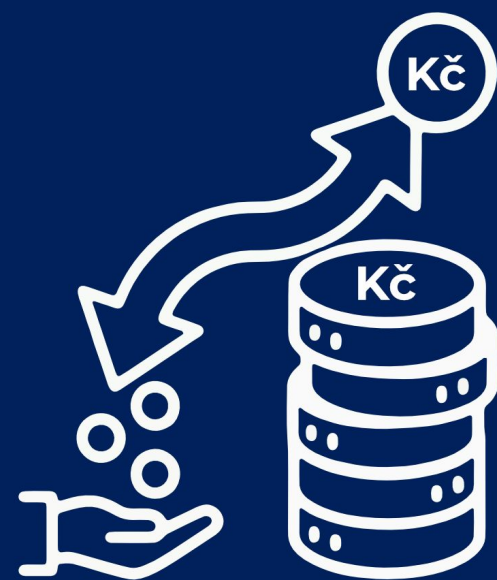
Staňte se spoluvlastníky apartmánů v rekreačním středisku

Železná Ruda, v krásné části
Národního Parku Šumava.

apartmanyjavorska.cz

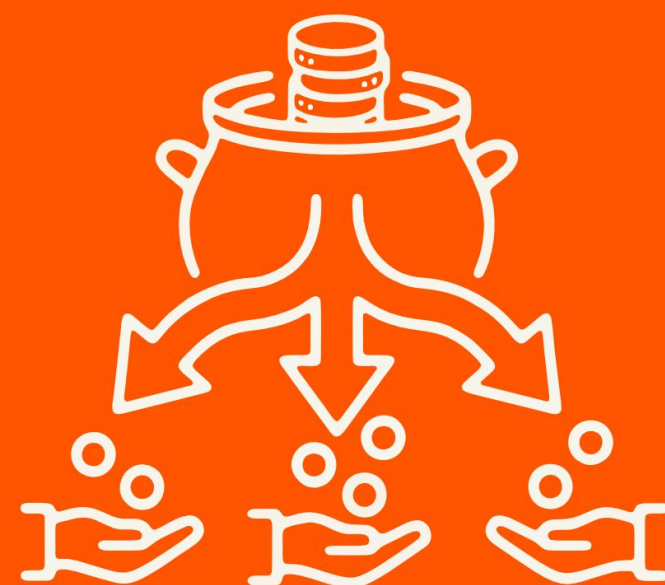
01

○ investiční příležitosti



DIVIDENDY

z projektu, odvíjející se od pronájmů apartmánu na Booking.com.



ZISK Z PRODEJE

Při prodeji apartmánu po skončení projektu, jako akcionáři akciové společnosti získáte zisk z prodeje.



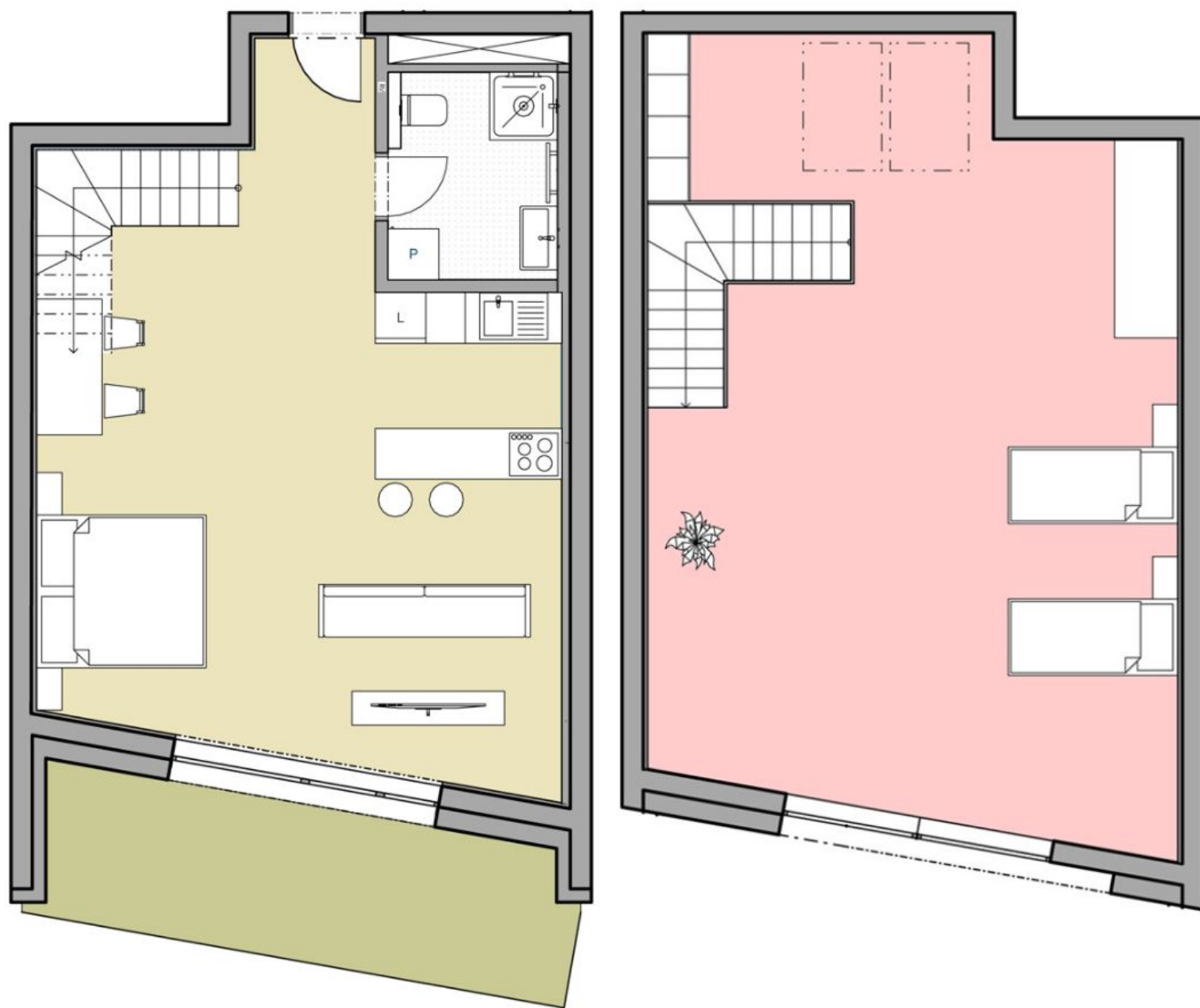
UBYTOVÁNÍ

v tomto apartmánu (benefitový VIP program se slevou na ubytování).



Jedná se o nákup apartmánu v komplexu Apartmány Javorská.

Developer již úspěšně postavil a kompletně prodal jeden apartmánový dům v centru **Železné Rudy**, nyní dokončuje a prodává dalších 18 apartmánů v druhém domě a jeden z těchto apartmánů chceme koupit pro investici na **ROIER**.



- Všechny menší apartmány v tomto domě jsou již předprodané v nižších patrech. Zbývá ke koupi horní patro, kde jsou větší apartmány vhodnější pro větší rodiny a zároveň vhodnější pro pronájmy na **Booking.com**.
- Nákup apartmánu ve vyšším standardu ve vyšším patře s balkonem s výhledem, za **12 350 000**, včetně sklepní kóje a garážového stání. Apartmán kupujeme se slevou oproti prodejní ceně v realitní kanceláři (developer v rámci ceny apartmán finálně dovybaví, aby byl připravený na pronájem). Každá tranše investice kupuje 1/4 apartmánu.
- Cena byla stanovena dle **benchmarku** již prodaných apartmánů v tomto komplexu, následně poskytnul developer slevu.

Stanete se akcionáři účelově vytvořené akciové společnosti ROIER investiční 1, a.s.

Apartmány z tohoto komplexu budou pronajímány přes **Booking**, tak jako se pronajímají již ostatní.

Minimální částka investice:
5.000 Kč.



02

Financování

- Cílová částka investice **12.900.000 Kč**, minimální sbíraná částka **3.225.000 Kč** (v případě pořízení pouze čtvrtiny apartmánu).
- Investice pokrývá náklad na pořízení vlastního apartmánu, rezervu na provozní náklady prvního roku, rezervu na případné opravy a nezbytné náklady na provoz a.s.
- Předpokládaný exit z investice je **5 let**. Po 5 letech plánujeme dát apartmány na trh na prodej.
- Očekávaný roční dividendový výnos z pronájmu je očekáván ve výši **1,85-2,3 %**.
- Výnos z růstu ceny nemovitostí je očekávaný ve výši **7-10 %** ročně.
- Celkový plánovaný výnos je mezi **7,8-12% p.a. ročně**
- **Výnosy nejsou garantované!**



Velikost / dispozice apartmánu



2+ kk, výměra 104,70 m²

Pozn: poslední kupní smlouva byla uzavřena na byt č. 9, 1 + kk, výměra 64,81 m² byla za kupní cenu ve výši 7.000.000 Kč.





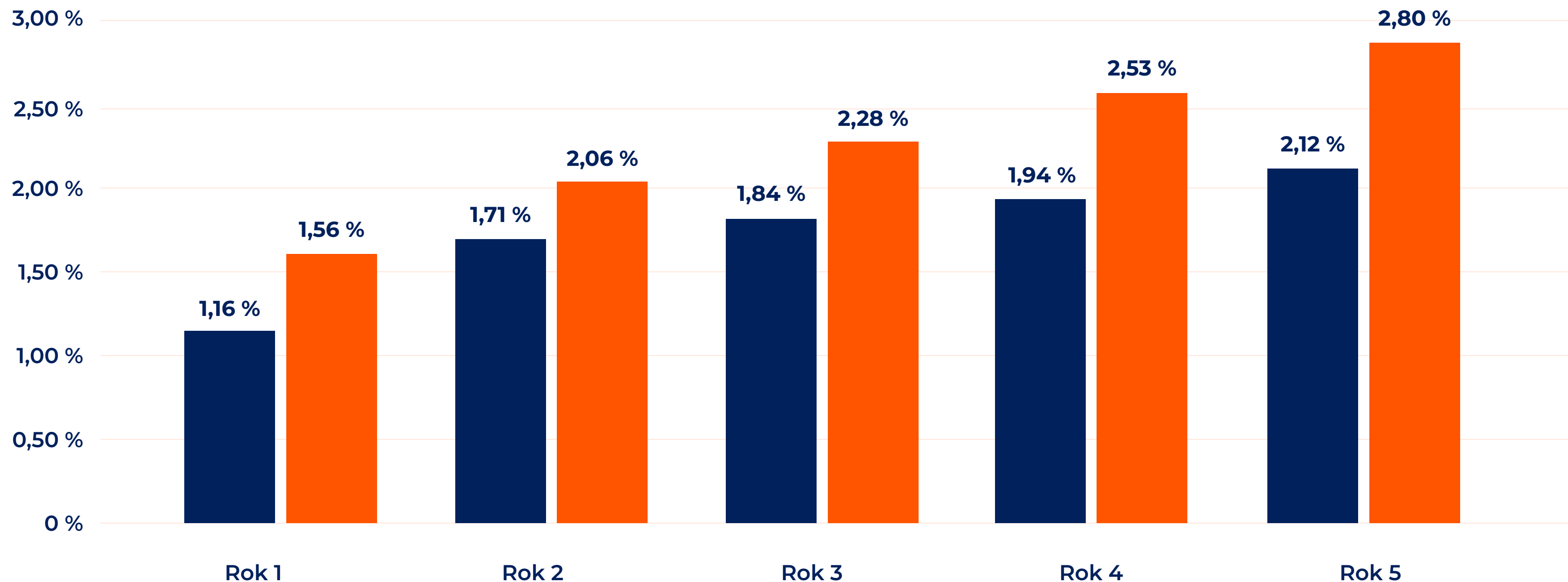
- Celkový 5letý výnos pro investory je očekáván mezi **39 % v konzervativní variantě až 60 % v optimistické variantě.**
- ROIER Investiční 1, a.s. koupí **95 % společnosti Apartmány Šumava s.r.o.**, do kterého byl převeden tento apartmány
- Původní vlastník (developer) si v této s.r.o. ponechá 5 %, aby nadále celý projekt řídil a dohlížel na pronájem a finální prodej.
- Všechny akcie společnosti, tj. **2 miliony kmenových akcií**, budou rozděleny mezi investory ve všech investičních kolech podle poměru zainvestovaných finančních prostředků.

Dividendy

Konzervativní scénář



Optimistický scénář

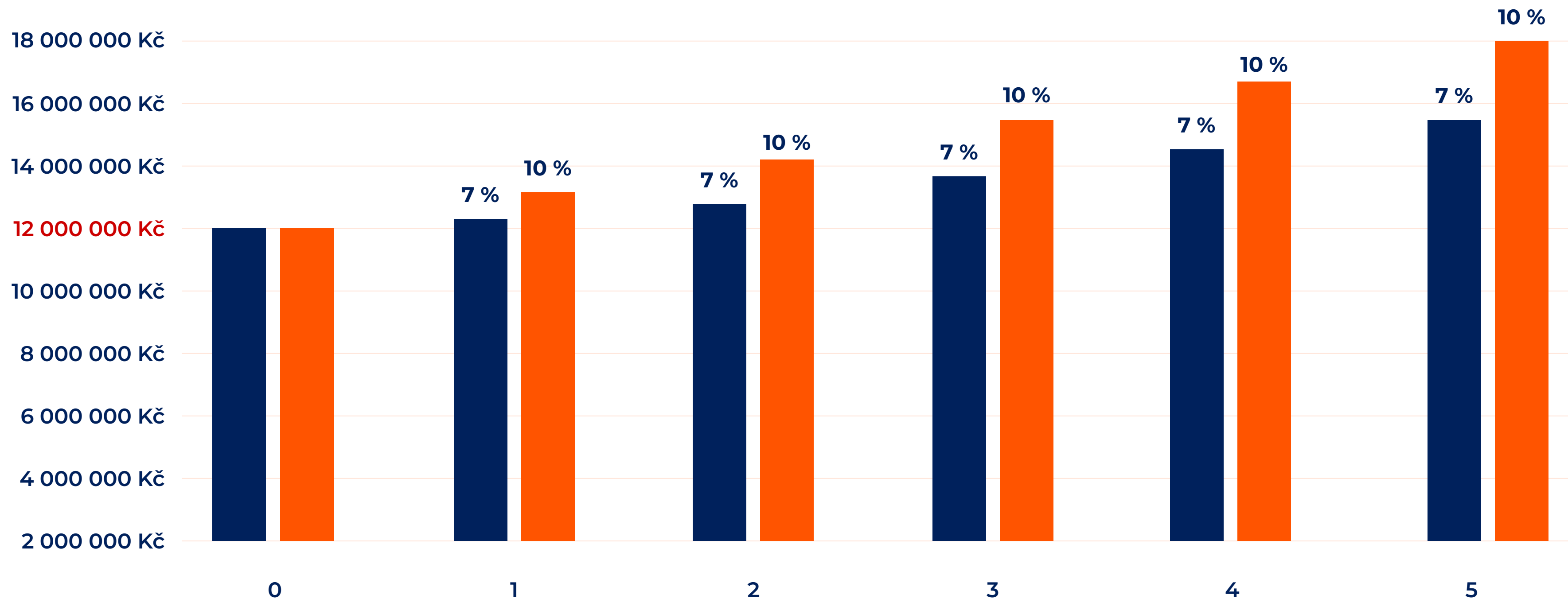


Kapitálový výnos

Konzervativní scénář



Optimistický scénář



03

Statistiky a prognózy

REVO Reality s.r.o.

REVO Reality je česká realitní kancelář s více než **15 lety zkušeností na trhu**, která svým klientům poskytuje komplexní a profesionální servis v oblasti nemovitostí.

Působíme po celé České republice a pomáháme s prodejem, nákupem i správou nemovitostí s individuálním přístupem a maximální péčí.

NAŠE SLUŽBY **KONTAKTY**

↓

Co nabízíme

- Základní realitní služby (prodej, nájem, správa nemovitostí a pozemků)
- Výkonné nemovitosti, včetně nemovitostí ziskového a o.s.p.
- Odhadní, vyhodnocovací a zálohová funkce jako realitní kancelář
- Výkonné služby na kupní ceně – včetně řešení zájed samotných prodávajících
- 72h pozastavení ceny nemovitosti
- Individuální marketingové plány

Pro investory

- Nabídka aktuálních investičních příležitostí v oblasti komerčních a občanských
- Poradíme s nákupem a investičními projekty a vybereme výnosových nemovitostí
- Poskytneme kompletní servis – od akvizice až po správu a výnosový plán
- Možnost off-market nabídek dostupných pouze pro registrované investory

Aktuální nabídka nemovitostí
na realitním serveru **REVO REALITY.CZ** **PROHLÉDNOUT NABÍDKU**

Působíme po celé ČR **Realitní servis pro náročná klienty** **15 let zkušeností**

Právní a realitní podpora

- Právní poradenství a příprava smluv
- Správa nemovitostí a zálohování nájemních vztahů
- Investiční analýzy, investiční realitní portfolio
- Právní řešení sporů a partnerem pro prodej, bezpečný nákup a rychlé řešení vrt nemovitostí

Profesionální prezentace

- Služby fotografa, home staging, 3D/360 pohledy a záměření
- Vizuálizace nemovitostí a návrhy řešení pro rekonstrukci
- 194Kč realitní nemovitostí a komplexní rekonstrukční servis

REVO Reality s.r.o.
Příkop 843/4
602 00 Brno
IČ: 253 87 624
+420 774 995 262
info@revo-reality.cz

Martin Hrdý
+420 774 995 262
hrdy@revo-reality.cz

Libor Majer
+420 733 418 957
majer@revo-reality.cz

Filip Zentla **Filip Šenk**

Prognóza od realitní společnosti REVO Reality

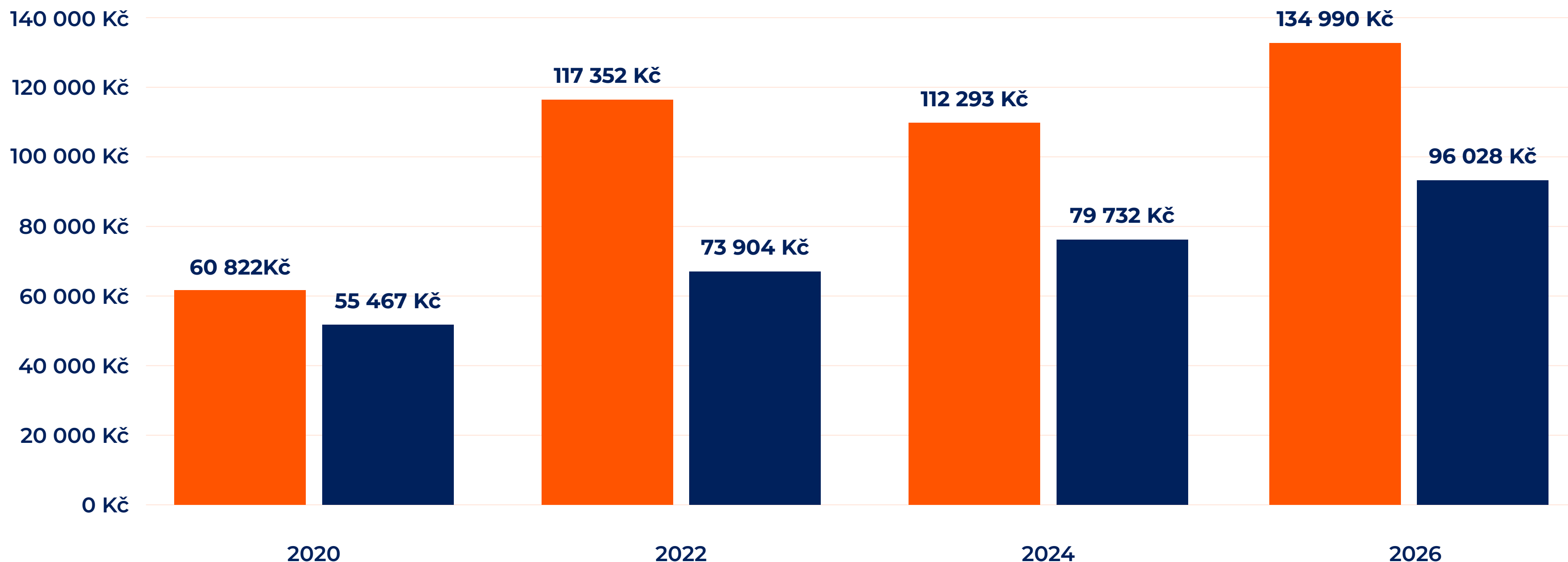
Odhad růstu ceny – Železná Ruda (2026–2031)

- **Odhadovaný roční růst:**
 - 6–9 % p.a.
 - v příznivých podmínkách i více
- **Odhad zhodnocení za 5 let:**
 - cca +30 až +45 % hodnoty nemovitosti
- **Důležitá upozornění:**
 - jedná se o kvalifikovaný odhad (bez záruk) vývoj může ovlivnit makroekonomická situace (CZ i globálně)
 - predikce nepočítá s mimořádnými / krizovými událostmi
- **Závěr:**
 - při stabilním vývoji trhu očekáváme naplnění uvedeného scénáře

Statistická analýza na základě minulých období

Železná Ruda 
Plzeňský kraj 

Vývoj cen bytů za m2 dle webu Sreality:





Prognóza od společnosti ROIER

Cena horských apartmánů a rekreačních nemovitostí v České republice prošla v posledních letech dynamickým vývojem, kdy po období extrémního růstu v letech **2020–2022** následovalo určité ochlazení a v roce 2025 opětovné oživení trhu.

Dlouhodobý průměrný růst **hodnoty nemovitostí** v ČR se od roku 2017 pohybuje kolem **10,7 % ročně**. U horských apartmánů v nejžádanějších lokalitách (Krkonoše, Šumava, Jizerské hory) bývá toto tempo často vyšší než u běžných bytů (**11 %-15 %**) kvůli omezené nabídce v chráněných oblastech.

V posledních pěti letech (2020–2025) prošly ceny horských apartmánů dvěma fázemi:

Průměrný roční růst:

Pohyboval se v rozmezí **12–15 %**.

Stabilizace (2023–2024):

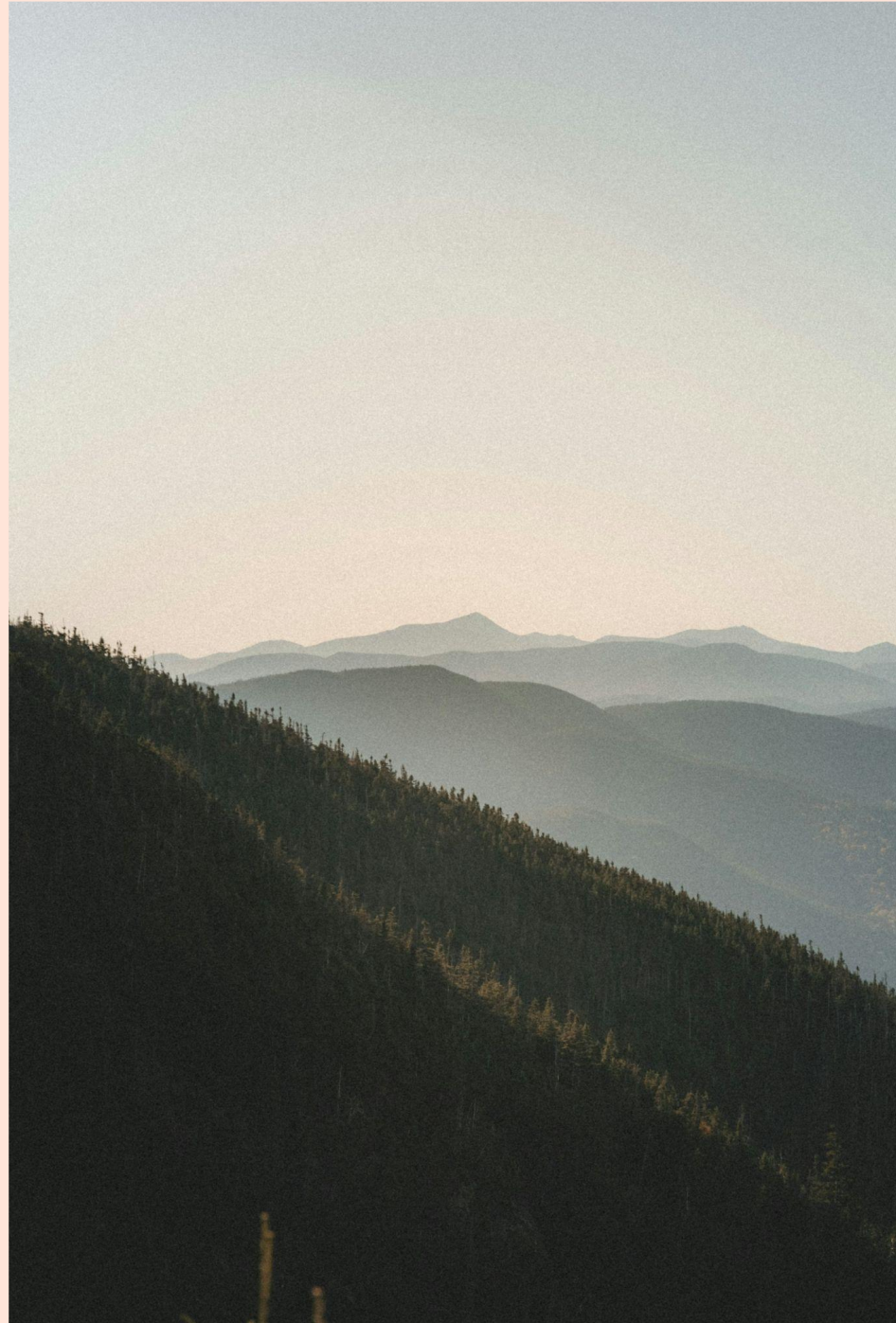
Došlo k ochlazení a růst se zpomalil na jednotky procent (**cca 5–6 %**).

Vrchol (2020–2022):

Během pandemie a bezprostředně po ní ceny rekreačních nemovitostí rostly i o **20 %** ročně.

Aktuální stav (2025):

Trh opět ožívá s meziročním růstem realizovaných cen u nových bytů až o **16,6 %**.



Průměrný roční nárůst cen krátkodobého pronájmu

(posledních 5 let)

Krátkodobé pronájmy na horách (Airbnb, Booking) vykazují vyšší volatilitu než dlouhodobé nájmy:

- **Průměrný roční růst:** Odhaduje se na **7–10 %**.
- **Faktory růstu:** Ceny jsou taženy inflací, rostoucími náklady na energie a správu, ale i rostoucí kvalitou nabízených objektů.
- **Srovnání s dlouhodobým nájmem:** Zatímco dlouhodobé nájmy rostly tempem cca **5–7 %** ročně, krátkodobé ubytování v turistických resortech zdražovalo rychleji kvůli vysoké poptávce po domácí rekreaci.



Roční nárůst nájmu v horských lokalitách a u rekreačních objektů v ČR se v posledním roce (2024–2025) pohyboval v průměru mezi **6 % až 12 %**. Tento růst je tažen vysokou poptávkou po "druhém bydlení" a omezenou nabídkou v atraktivních centrech.

Horská střediska: V lokalitách jako Krkonoše nebo Šumava, kde horské apartmány tvoří významnou část trhu, je tlak na nájemné vyšší. Analýzy pro rok 2025 naznačují, že nájemné v atraktivních lokalitách může meziročně vzrůst o **17–30 %**, pokud se započte i efekt krátkodobých pronájmů.

Omezená výstavba v NP Šumava drží stále ceny nahoře.

044

Rizika projektu

Tržní riziko (exit)

střední

Oceňování rezidenčních nemovitostí a ochota domácností utrácet za rekreaci podléhá vývoji ekonomiky. Může dojít k ochlazení trhu, což by mohlo prodloužit dobu prodeje apartmánů po 5 letech nebo mírně snížit plánovaný zisk z jejich prodeje.

Projekt proto disponuje flexibilní strategií – pokud by trh v době plánovaného exitu nebyl pro prodej příznivý, nemovitosti zůstanou nadále v majetku společnosti a budou investorům plynule generovat příjmy z pronájmu až do celkového oživení trhu.

Obsazenost a nižší výnosy

střední

Výnosy z pronájmu, a tedy i vyplacená dividenda, nejsou fixně garantované. Stabilita příjmů závisí na turistické poptávce u krátkodobých pronájmů a na platební morálce u pronájmů dlouhodobých. Toto riziko významně snižuje samotná prémiová lokalita Železné Rudy.

Díky atraktivnímu celoročnímu využití (lyžařské areály i letní cykloturistika) není projekt závislý pouze na jedné sezóně. Pronájem budeme provozovat prostřednictvím platformy Booking.com.

Nelikvidita investice

střední

Investice do majetkové účasti (akcií) je primárně vázána na pětiletý horizont a tyto podíly nejsou veřejně obchodovatelné na burze. Rychlý předčasný odprodej tak není garantován.

Pro investory, kteří by přesto potřebovali z projektu vystoupit dříve, plánujeme vytvořit sekundární trh (interní vývěska), podobně jako na úvěrových projektech, spravovaný platformou ROIER, kde budou svůj podíl nabídnout k odkupu jiným zájemcům z řad investorů. V tuto chvíli není vývěska zprovozněna, ale předpokládá se, že v průběhu života projektu zprovozněna bude.

Manažerské a provozní

nízké

Úspěch projektu stojí na kvalitním operativním řízení – od marketingu a správy rezervací až po úklid a údržbu. Selhání lidského faktoru by mohlo vést k horším recenzím a propadu zájmu.

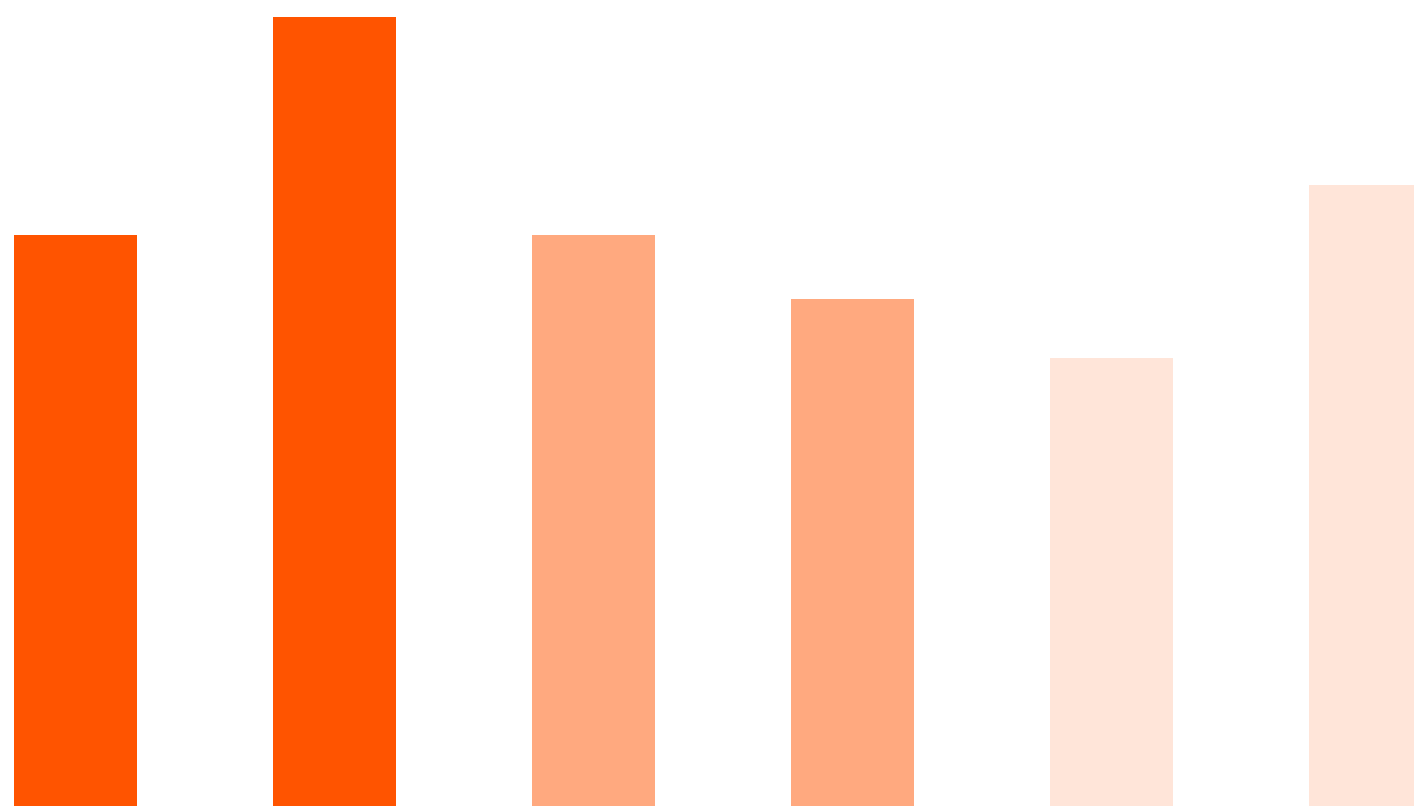
Z toho důvodu se o bezproblémový každodenní chod stará přímo původní developer, jehož cílem je dlouhodobá ziskovost, bezvadný technický stav nemovitosti a v době exitu následný prodej nemovitostí na trhu za maximální cenu. Celkový dohled nad správou projektu navíc zajišťuje investiční platforma ROIER.

Riziko financování

nízké

U projektů skupinového financování existuje možnost, že se nevybere celá cílová částka 12 900 000 Kč potřebná k nákupu apartmánu a vytvoření potřebné provozní rezervy. Projekt má proto pevně stanovenou minimální hranici úspěchu ve výši 3 225 000 Kč.

Pokud se vybere alespoň tato částka, kampaň je úspěšná a pořídí se jedna čtvrtina apartmánu. Tím je zajištěno, že nedojde k bezúčelnému zablokování finančních prostředků investorů. Pokud by se nevysbírala ani minimální částka, investorům se jejich investice vrátí.



Ochrana investice:

- Zaknihované akcie jsou evidovány na individuálních majetkových účtech investorů v DLT evidenci CDCP.
- Mezi vlastníkem projektu a investičním SPV bude před vyplacením investice uzavřena společnická smlouva, která dává investičnímu SPV kontrolu nad klíčovými rozhodnutími.
- Investiční SPV má právo tzv. tag-along, tj. společného prodeje v případě, kdyby vlastník projektu prodával svůj podíl na projektové společnosti.
- V dozorčí radě projektové společnosti, která bude zřízena, zasedne zástupce společnosti ROIER.



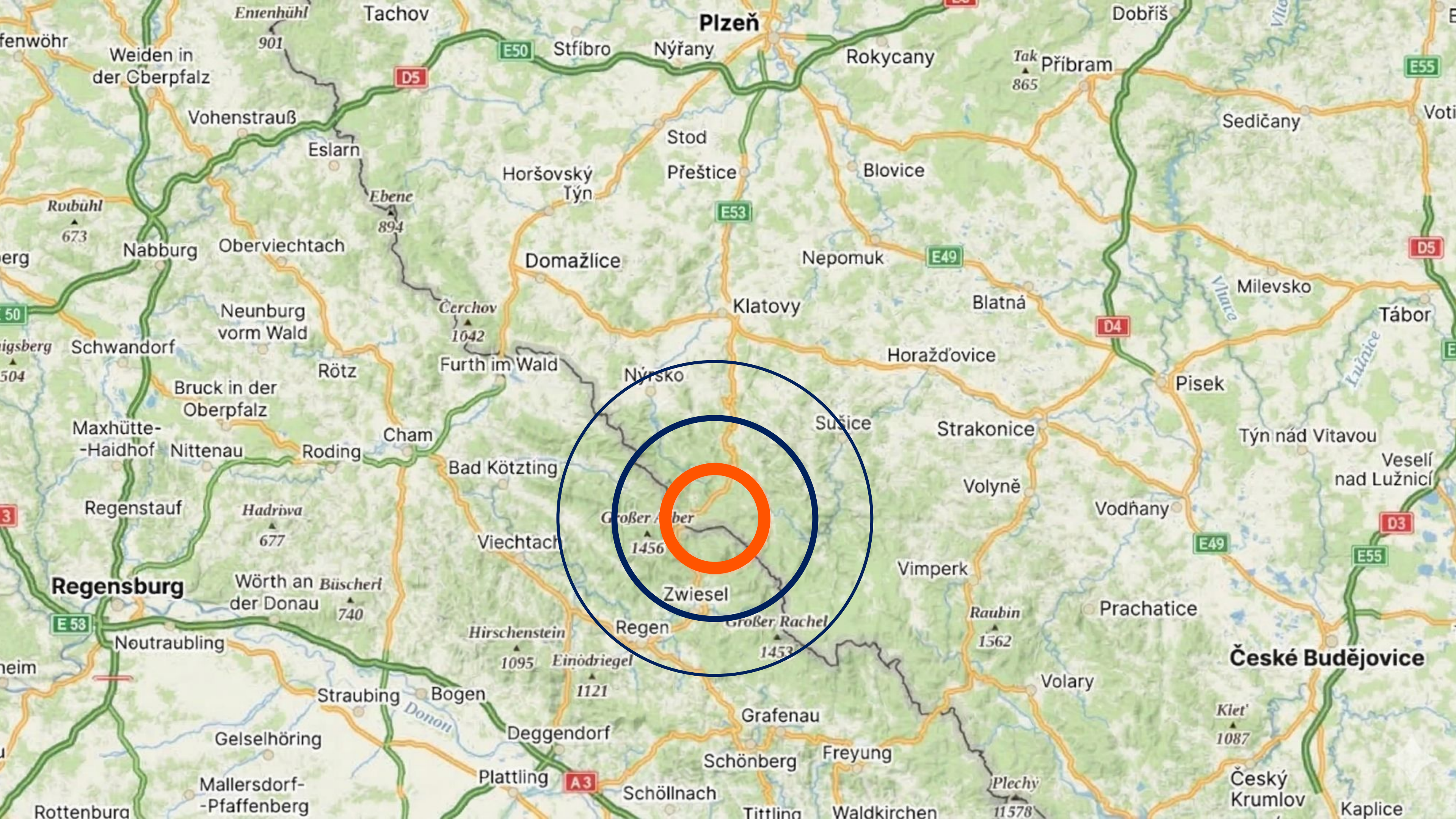
Centrální depozitář
cenných papírů

05

○ **vlastníkoví projektu**

06

Lokalita



Plzeň

Regensburg

České Budějovice

Großer Rachel

Zwiesel

Regen

Großer Rachel

Hirschenstein

Einödriegel

Grafenau

Schönberg

Freyung

Schöllnach

Tittling

Waldkirchen

Plechý

Klet'

1087

Český Krumlov

Kaplice

Prachatice

Volary

Raubin

1562

Vimperk

Sušice

Strakonice

Volyně

Vodňany

Týn nad Vitavou

Veselí nad Lužnicí

Písek

Blatná

Nepomuk

Klatovy

Domažlice

Horšovský Týn

Stod

Přeštice

Rokycany

Nýřany

Stříbro

Tachov

Dobříš

Příbram

Tak 865

Sedlčany

Milevsko

Tábor

Kačina

Vltava

Vltava

Vohenstrauß

Eslarn

Oberviechtach

Nabburg

Roßbühl

673

Ebene

894

Neunburg vorm Wald

Schwandorf

Bruck in der Oberpfalz

Rötz

Furth im Wald

Nýrsko

Horaždovice

Maxhütte-Haidhof

Nittenau

Roding

Cham

Bad Kötzing

Hadriava

677

Wörth an der Donau

740

Viechtach

Großer Rachel

1456

Zwiesel

Großer Rachel

1453

Hirschenstein

1095

Deggendorf

Straubing

Bogen

Gelselhöring

Mallersdorf-Pfaffenberg

Rottenburg

Plattling

A3

Schöllnach

Tittling

Waldkirchen

Plechý

11578

Český Krumlov

Kaplice



- Železná Ruda patří k nejrychleji se rozvíjejícím horským střediskům v ČR s ideálním celoročním využitím, což zajišťuje stabilní příjmy z pronájmu. Strategická poloha na hranici s Německem, přímo mezi Národními parky Šumava a Bavorský les, přirozeně omezuje masivní novou zástavbu a chrání tak exkluzivitu vaší investice. Projekt těží nejen z výborné dopravní dostupnosti (do 2 hodin z Prahy), ale především ze silné kupní síly bonitní německé klientely
- V zimě oblast nabízí špičkové lyžování s alpskými parametry na sousedním Velkém Javoru (Großer Arber) i v oblíbených tuzemských areálech jako Ski&Bike Špičák či Pancíř. Vše doplňuje hustá síť přeshraničních běžeckých stop.
- Mimo zimní sezónu generují apartmány plynulé výnosy díky obrovskému zájmu o jarní, letní a podzimní aktivní odpočinek. Lokalita nabízí stovky kilometrů cyklostezek a turistických tras k unikátním ledovcovým jezerům (Černé, Čertovo, Laka), největšímu šumavskému vodopádu Bílá strž nebo do vyhlášeného letního bikeparku.

Členství ve VIP klubu:

Zvýhodněné ubytování



APARTMÁNY Šumava s.r.o. si váží každého, kdo se rozhodne náš projekt podpořit a stát se jeho spolujednatel. Proto se každý investor, který v souhrnu do projektu investuje alespoň 50.000 Kč, automaticky stává členem VIP klubu společnosti APARTMÁNY Šumava s.r.o. a získává možnost užít si apartmán na vlastní kůži za výhodnějších podmínek.

- **Exkluzivní sleva pro členy VIP klubu:** Získáváte slevu 20 % na ubytování v našich prémiových apartmánech v Železné Rudě.
- **Férové využití a ochrana zisku:** Naším společným cílem je maximální ziskovost projektu. Každý člen VIP klubu tedy může tuto slevu čerpat na maximálně 7 nocí ročně.

Navíc pro investory:

Vyhrajte víkendový pobyt na Šumavě **ZDARMA**

Naším cílem není jen nabídnout zajímavé finanční zhodnocení, ale také vás propojit s projektem, jehož se stáváte spoludávatelem. Proto se vlastník projektu rozhodl pro všechny, kteří se rozhodnou do projektu investovat, připravit jednorázovou soutěž o pobyt zdarma.

- **Co můžete vyhrát:** Víkendový pobyt (2 noci) pro dvě osoby v jednom z prémiových apartmánů přímo v Železné Rudě. Ideální příležitost vyzkoušet si kvalitu projektu na vlastní kůži.
- **Kdo se účastní:** Do slosování bude automaticky zařazen každý investor bez ohledu na výši vkladu. Každý investor má rovnou šanci (jeden investor = jeden los).
- **Kdy proběhne slosování:** Jediný výherce bude transparentně vylosován platformou ROIER ihned po úspěšném ukončení a profinancování celé kampaně.
- **Uplatnění výhry:** Výherce si konkrétní víkendový termín domluví se správcem apartmánů.



REI OR

DĚKUJEME ZA POZORNOST