

Podnikatelské záměry skupiny Velfery, SE

Velfery jako holdingová společnost vlastní 100% obchodních podílů několika desítek společností, které se zabývají čtyřmi okruhy podnikatelských aktivit:

1. Nákup a realizace zajištěných pohledávek
2. Nákup a provozování výnosových komerčně-výrobních a administrativních nemovitostí
3. Příprava obnovy lihovarnické činnosti ve spojení s energetickými službami
4. Developerská činnost ve vlastních areálech a na vlastních pozemcích

Tyto pilíře se vzájemně doplňují a prolínají a zvyšují efektivitu jednotlivých okruhů.

1.

Spravování zajištěných pohledávek vede k výhodnému nákupu nemovitostí, kdy naše orientace v problematice pohledávek umožňuje nabývat majetek i z exekučních a insolvenčních řízení, kde je menší potenciál konkurenčních kupujících, a tedy je cena i často výrazně pod tržní hodnotou (např. lihovary Blanice a Kunovice, pozemky Ploma Hodonín-Pánov, areál Dels v Brně).

2.

Výhodně nabyté areály a administrativní budovy jednak pronajímáme, jednak je revitalizujeme se snížením jejich energetické náročnosti a dlouhodobé udržitelnosti (příkladem areály Hradec Králové a Brno, Jihlava, ale i Litvínov). Obecně se jedná o nemovitosti, které jsou pořízené za výhodnou pořizovací cenu, ale přitom mají vysokou užitnou hodnotu, vysoké inkasované nájemné vůči pořizovací ceně a mají i možnost další přidané hodnoty. O pronájem v těchto nemovitostech je vysoký zájem nájemníků z řad menších firem a živnostníků, kdy jim splňují tyto pronajaté prostory jejich potřeby, ale zároveň je pro ně důležitější nižší cena pronájmu než vyšší kvalita prostor. Přičemž tento rozdíl může být pro ně až zásadní, kdy nájemné nově vybudovaných prostor by pro ně bylo tak vysoké, že by na ně ani svojí činností nevydělali. Navíc jsou velmi žádané právě naše malometrážní prostory, které se až tak nově nebudují a spíše se staví velké areály. Realizace rekonstrukcí s dotačními tituly přináší i efekt nárůstu hodnoty majetku nad rámec vynaložených prostředků, kdy vynaložené finance skupiny Velfery společně s dotací zvýší hodnotu majetku právě i o danou dotaci, kterou ale Velfery nemuselo plně vynaložit.

3.

V insolvenčních řízeních jsme koupili areály a další pozemky bývalých funkčních lihovarů v Kunovicích a Blanici u Mladé Vožice s technologiemi, které byly funkční až do ukončení jejich provozu. A za cenu výrazně nižší, než byla tržní cena dle znaleckých posudků, kdy vlastně samotné technologie byly nabyty za nulovou cenu. Naším cílem, který již v postupných krocích připravujeme, je obnova výroby lihu s paralelní produkcí energetických výstupů, tedy zelené elektřiny a biometanu. Při spojení těchto násobných příjmů se jeví roční výnos a návratnost vysoká a s rychlou návratností i do 5 let od spuštění výroby.

Navíc lih jakožto „zelený“ produkt může být třeba palivem do dieselaagregátů, třeba i pohonná hmota apod. Může mít tedy v budoucnu i větší využití než v současnosti. Lihovary mají být součástí otevřeného okruhu synergických efektů celé skupiny Velfery. Některé areály mají vlastní trafostanice, tedy jsou velkoodběrateli ze sítě vysokého napětí, kde jsou nižší distribuční poplatky. Některé areály již mají schválená nová připojení do distribuční sítě, v některých se již budují fotovoltaické elektrárny s bateriemi. Propojení všech areálů formou sdílení energie nebo založením vlastní obchodní společnosti s elektřinou a plynem přinese synergické efekty v tom, že si vyrobíme a zároveň i spotřebujeme významnou část potřebné energie. Tedy nejen že nebudeme závislí na distribuční síti, ale zároveň vyrobenou elektřinu zužitkujeme s maximálním efektem za maximální cenu ve svých vlastních areálech, kde elektřinu odeberou a zaplatí naši nájemníci. A k tomu paralelně ještě můžeme nabízet služby výkonové rovnováhy a část energie můžeme nabízet do sítě a třeba i v dlouhodobých PPA projektech jakožto zelenou energii pro plnění ESG povinností velkých podniků.

4.

Areály, které provozujeme, mají často ještě další pozemky, které jsou nevyužité a můžeme je zefektivnit vlastní novou výstavbou (např. Brno, Jihlava). Aktuálně jsou provozovány, mají svoje nájemníky a tedy již i příjem z nájemného, a takto poměrně nenákladnou formou rozšíříme nabízené prostory, kdy nákladem bude jen výstavba, jelikož máme již ve vlastnictví sítě, pozemky, správu areálu. Tedy toto rozšíření má rychlou návratnost třeba i kolem 5-10 let od dokončení výstavby. V rámci koupě majetku z insolvenčního řízení skupina Velfery nabyla výhodně i stavební pozemky v Hodoníně – Pánově, kde připravujeme společně s městem Hodonín výstavbu bytových a rodinných domů. I tato výstavba může mít efekt pro Velfery v napojení na celkovou energetickou koncepci jako dodavatel i distributor energie.

V rámci developerských projektů připravujeme přestavbu s dotací administrativní budovy Libuše v Pardubicích naproti hlavního vlakového nádraží, kterou jsme nabyli výhodně díky postupnému odkupu podílů od několika spoluvlastníků. Výsledkem bude přístavba dalšího patra a přestavba na kombinovanou budovu s administrativními a obchodními prostory a nájemními byty za podpory z dotačního fondu.

Všechny projekty můžeme zpeněžit, pokud by to dávalo obchodní význam a například bychom tím realizovali výnos rychleji a jednodušeji. Příkladem je prodej společnosti Pinecreek invest a.s. vlastníci administrativní budovu v Pardubicích, Mezi Mosty, kde jsme plánovali developerskou výstavbu, ale aktuální prodej z několika důvodů dával ekonomický význam.

V Brně dne 1.8.2025.