

BUY-TO-LET · IB UNIT 017

Almresort Gartnerkofel Nassfeld

Sonnenalpe Nassfeld · Korutany · Rakousko · jednotka Top 08.1 (Family Chalet, cca 72,31 m² + balkon 4,67 m²)

InvestBay nabízí investorům možnost podílet se na investici do rekreační nemovitosti v projektu **Almresort Gartnerkofel Nassfeld** v rakouských Korutanech, konkrétně do jednotky **Top 08.1** o velikosti cca **72,31 m²** s balkonem o velikosti cca **4,67 m²**.

Investice je založena na dvou hlavních pilířích výnosu – průběžném příjmu z turistického pronájmu generovaném profesionálním operátorem **RG Nassfeld Hüttendorf Betriebs GmbH** v rámci rental-pool modelu, a kapitálovém zhodnocení nemovitosti vycházejícím z dlouhodobého růstu hodnoty prémiových alpských nemovitostí. Nemovitost je součástí plně spravovaného resortu a investice je koncipována jako pasivní.

KUPNÍ CENA JEDNOTKY

410 041 €

Family Chalet · cca 72,31 m²

CELKOVÉ INVESTIČNÍ NÁKLADY

461 488 €

vč. akvizičních poplatků a poplatků platformy

INVESTIČNÍ HORIZONT

7 let

akvizice 2Q 2026 · exit 2033

ČISTÝ VÝNOS Z PRONÁJMU

4–4,5 %

p.a. po stabilizaci provozu

KAPITÁLOVÝ RŮST

7,5 % p.a.

modelový předpoklad růstu hodnoty nemovitosti

CÍLOVÉ IRR

6–8 %

modelové IRR 7,23 %

TYP INVESTICE

Vyvážená investice

Kapitálové zhodnocení

Průběžný výnos

Rizikový profil



EQUITY MULTIPLE · CELKOVÝ NÁSOBEK INVESTOVANÉHO KAPITÁLU

1,57x

01 · INVESTIČNÍ SHRNUÍ

Investiční shrnutí

Buy-to-let investice do rekreační nemovitosti – projekt Almresort Gartnerkofel Nassfeld, jednotka Top 08.1, Family Chalet cca 72,31 m² + balkon 4,67 m², InvestBay IBUNIT017.

Projekt se nachází v oblasti **Sonnenalpe Nassfeld**, přímo v lyžařském areálu Nassfeld, ve výšce přibližně **1 500 m n. m.** Lokalita těží nejen ze silné zimní sezóny a ski-in/ski-out charakteru, ale také z rostoucí letní a mimosezónní poptávky. Region nabízí širokou škálu aktivit včetně turistiky, cyklistiky, horských kol, jezer, outdoorových aktivit a rodinné rekreace. Nassfeld se tak postupně profiluje jako celoroční alpská destinace, nikoliv pouze jako zimní lyžařské středisko.

Investice je založena na dvou hlavních pilířích výnosu. Prvním je **průběžný příjem z turistického pronájmu**, který je generován profesionálním operátorem v rámci rental-pool modelu. Druhým je **kapitálové zhodnocení nemovitosti**, které vychází z dlouhodobého růstu hodnoty prémiových alpských nemovitostí v atraktivních ski-in/ski-out lokalitách.

Nemovitost je součástí plně spravovaného resortu, kde provoz zajišťuje profesionální operátor **RG Nassfeld Hüttendorf Betriebs GmbH**, navázaný na skupinu **Riedergarten Tourism**. Díky tomu je investice koncipována jako pasivní a investor se nepodílí na každodenním řízení ani provozu nemovitosti.

Důležitým prvkem investice je dlouhodobě nastavená provozní smlouva s operátorem, uzavřená na období **15 let** s možností prodloužení o dalších **5 + 5 let**. Tento mechanismus ukazuje dlouhodobý zájem operátora resort profesionálně provozovat, rozvíjet jeho výkonnost a udržovat jednotný standard služeb. Pro vlastníky zároveň vytváří stabilní provozní rámec, který je důležitý pro fungování rental-pool modelu a dlouhodobou hodnotu celého resortu.

TYP INVESTICE Vyvážená investice	Kapitálové zhodnocení	● ● ● ● ●
	Průběžný výnos	● ● ● ● ●
	Rizikový profil	● ● ● ● ●

Klíčové parametry

Kupní cena jednotky	410 041 €
Celkové investiční náklady	461 488 €
Investiční horizont	7 let
Očekávaný čistý výnos z pronájmu	4–4,5 % p.a.
Očekávaný kapitálový růst	7,5 % p.a.
Cílové IRR (modelové 7,23 %)	6–8 %
Equity multiple	1,57*

Kupní cena jednotky činí **410 041 EUR**. Celkové investiční náklady, které zahrnují akviziční náklady a poplatky platformy InvestBay, dosahují přibližně **461 488 EUR**. Investiční horizont je plánován na **7 let**. Projekt je založen na vlastnictví již existující rekreační nemovitosti, která prochází modernizací interiérů a je zapojena do profesionálního turistického provozu. Po stabilizaci provozu se očekává průběžný výnos z pronájmu v rozmezí přibližně **4,0–4,5 % ročně**.

Model zároveň uvažuje kapitálový růst hodnoty nemovitosti ve výši **7,5 % ročně**. Tento předpoklad vychází z kombinace omezené nabídky kvalitních ski-in/ski-out nemovitostí, atraktivity rakouského alpského trhu, rostoucí letní poptávky a plánovaného rozvoje lokality Nassfeld-Sonnenalpe v rámci vize **Nassfeld 2050**. Kombinací provozního výnosu a kapitálového zhodnocení vychází cílová návratnost investice v rozmezí **6–8 % IRR p.a.**

Je důležité zdůraznit, že tyto hodnoty vycházejí z modelových předpokladů a nejsou garantovaným výnosem.

02 · PŘEHLED TRANSAKCE

Přehled transakce

Rozklad celkové investiční částky na jednotlivé položky – kupní cena nemovitosti, náklady na pořízení a poplatky InvestBay za pořízení.

#	POLOŽKA	NÁKLADY (EUR)
1	Kupní cena nemovitosti	410 041
2	Náklady na pořízení	30 945
3	Poplatky InvestBay za pořízení	20 502
Celková investiční částka		461 488

1. Kupní cena představuje netto kupní cenu jednotky včetně vybavení. **2.** Náklady na pořízení mohou zahrnovat zejména náklady na právní služby, úschovu, notářské služby, zápis do katastru nemovitostí, daňové a účetní poradenství, transakční poplatky, rezervní položky a další související náklady. **3.** Poplatek InvestBay za pořízení představuje jednorázový akviziční poplatek platformy spojený se strukturováním a zajištěním investice.

03 · HARMONOGRAM FINANCOVÁNÍ A PŘÍJMŮ

Harmonogram financování a příjmů

Časový plán akvizice, předání jednotky, zahájení provozní fáze a modelového exitu.

2Q 2026	Akvizice jednotky Pořízení jednotky Top 08.1 v projektu Almresort Gartnerkofel Nassfeld.
4Q 2026	Předání / dokončení renovace jednotky Dokončení modernizace interiérů a předání jednotky do provozu.
po předání	Zahájení příjmů z pronájmu Start provozní fáze v rámci rental-pool modelu provozovaného operátorem RG Nassfeld Hüttendorf Betriebs GmbH.
2027–2028	Stabilizovaný provozní rok Stabilizace výkonnosti provozu – očekávaný čistý výnos z pronájmu 4,0–4,5 % p.a.
2033	Odprodej / výstup Modelový exit prostřednictvím prodeje nemovitosti po uplynutí investičního horizontu 7 let.

Provozní smlouva pracuje se zálohovým mechanismem, kdy je vlastníkům průběžně vypláceno **70 % rozpočtovaného čistého příjmu po odečtení management fee**. Po skončení provozního roku dochází k vyhodnocení skutečné výkonnosti resortu a k ročnímu vyúčtování, na jehož základě je doplacen případný zůstatek podle reálně dosažených výsledků.

Tento systém zvyšuje předvídatelnost průběžných příjmů a zároveň ukazuje, že provozovatel pracuje s konkrétním provozním rozpočtem, který je motivován naplňovat. Pro investory je tento mechanismus pozitivní zejména tím, že příjmy nejsou koncentrovány pouze do jedné roční výplaty, ale mají podobu pravidelných zálohových plateb s následným ročním dorovnáním.

04 · JAK INVESTICE FUNGUJE

Jak investice funguje

Struktura vlastnictví, role SPV společnosti a dvě složky výnosu pro investora.

Investice probíhá prostřednictvím platformy InvestBay, která umožňuje investorům podílet se na vlastnictví rekreačních nemovitostí v Česku i zahraničí. Každá nemovitost je držena samostatnou účelovou společností **SPV**, do které investoři vstupují prostřednictvím podílů. Investor tak nevlastní nemovitost přímo, ale ekonomický podíl ve společnosti, která danou nemovitost vlastní.

Výnos investice je tvořen kombinací dvou složek. První složkou jsou **příjmy z turistického pronájmu**, které jsou generovány prostřednictvím profesionálního operátora. Ten zajišťuje marketing, distribuci, rezervace, cenotvorbu, obsazenost, komunikaci s hosty a kompletní provoz nemovitosti. Druhou složkou je **kapitálové zhodnocení nemovitosti**, které se realizuje při jejím prodeji po uplynutí investičního horizontu. Po odečtení provozních nákladů a poplatků jsou čisté výnosy distribuovány investorům podle jejich podílu.

Investice je koncipována jako **plně pasivní** a nevyžaduje žádnou aktivní správu ze strany investora.

05 · NEMOVITOST A PROJEKT

Nemovitost a projekt

Předmět investice, charakter projektu a stav modernizace.

<p>TYP JEDNOTKY</p> <p>Family Chalet</p> <p>Top 08.1 · 2 ložnice</p>	<p>VELIKOST</p> <p>72,31 m²</p> <p>+ balkon cca 4,67 m²</p>	<p>JEDNOTEK V RESORTU</p> <p>57</p> <p>turisticky pronajímaných apartmánů</p>	<p>MODERNIZACE INTERIÉRŮ</p> <p>2025–26</p> <p>obnova vybavení a mobiliáře</p>
---	--	--	---

Předmětem investice je jednotka Top 08.1 v projektu Almresort Gartnerkofel Nassfeld. Jedná se o standardní dvouložnicový apartmán typu Family Chalet o ploše cca **72,31 m²** s balkonem o velikosti cca **4,67 m²**. Dispozice zahrnuje obytný prostor s kuchyní, dvě ložnice, koupelny a balkon. Apartmán je součástí rental-pool systému, v rámci kterého jsou výnosy z provozu jednotlivých jednotek sdíleny mezi vlastníky podle stanoveného podílu.

Projekt Almresort Gartnerkofel zahrnuje celkem **57 turisticky pronajímaných apartmánů**, rozmístěných v několika horských domech přímo na svahu v lokalitě Sonnenalpe Nassfeld. Resort byl vybudován v letech 2013–2015 a v období 2025–2026 prochází modernizací interiérů.

Modernizace zahrnuje zejména obnovu vybavení obývacích a jídelních částí, úpravu povrchů, výměnu vybraného mobiliáře, textilního vybavení, osvětlení a balkonového nábytku. Cílem renovace je zvýšit atraktivitu apartmánů pro hosty a sjednotit jejich standard v rámci profesionálního turistického provozu.

Projekt je určen k turistickému pronájmu a provoz je zajišťován profesionálním operátorem. Investor se tedy nepodílí na každodenní správě jednotky, komunikaci s hosty ani operativním řízením pronájmu.

06 · ALMRESORT GARTNERKOFEL NASSFELD

Almresort Gartnerkofel Nassfeld

Fotografie resortu – horské domy v lokalitě Sonnenalpe Nassfeld, ski-in/ski-out napojení na sjezdovku a společné zázemí resortu. Resort byl vybudován v letech 2013–2015, interiéry procházejí modernizací v letech 2025–2026.

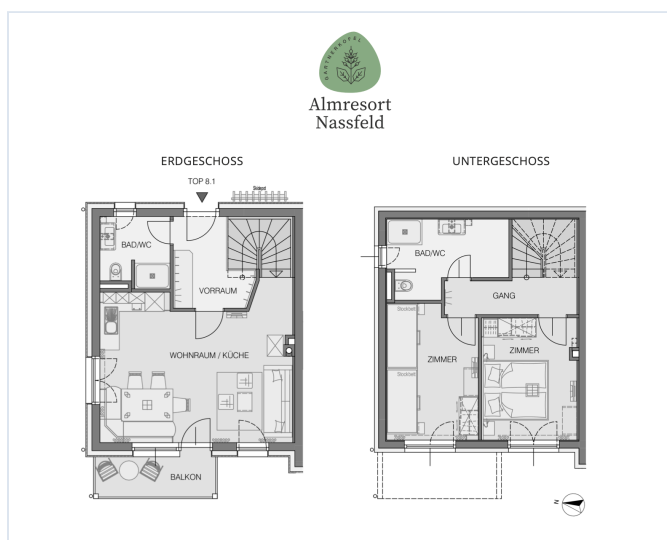


Zdroj: fotografie operátora resortu.

07 · JEDNOTKA TOP 08.1

Family Chalet – jednotka Top 08.1

Půdorys jednotky Top 08.1 (Family Chalet, 3-Zimmer apartmán EG + UG) a vizualizace interiéru po dokončení modernizace 2025–26. Celková plocha 72,31 m² + balkon 4,67 m².



Půdorys jednotky Top 08.1 – přízemí (EG) a podzemní podlaží (UG). Zdroj: developer (Almresort Nassfeld · 11/2025).

PŘÍZEMÍ · EG

Předsíň **5,78 m²**

Obývací pokoj s kuchyní **26,85 m²**

Koupelna 1 **4,57 m²**

PODZEMNÍ PODLAŽÍ · UG

Chodba **4,54 m²**

Ložnice 1 **11,17 m²**

Ložnice 2 **11,60 m²**

Koupelna 2 **7,80 m²**

Celkem obytná plocha 72,31 m²

Balkon **4,67 m²**



Vizualizace interiéru: interior designer (renovace 2025–26). Konečné provedení a výběr materiálů budou potvrzeny při finalizaci interiérové dokumentace.

08 · LOKALITA

Lokalita – Nassfeld

Projekt se nachází v lokalitě **Sonnenalpe Nassfeld** v rakouských Korutanech, přímo v lyžařské oblasti Nassfeld-Pressegger See. Lokalita leží v nadmořské výšce přibližně **1 500 m n. m.**, v blízkosti hranice s Itálií, s přímým ski-in/ski-out napojením na sjezdovku.

NADMOŘSKÁ VÝŠKA

~1 500 m

Sonnenalpe Nassfeld

SJEZDOVKY V AREÁLU

~110 km

Nassfeld-Pressegger See

LANOVKY A VLEKY

29

ski-in/ski-out napojení

Nassfeld patří mezi nejvýznamnější lyžařské destinace v Korutanech. Lyžařský areál nabízí přibližně **110 km sjezdovek, 29 lanovek a vleků** a širokou nabídku horských chat, restaurací a doprovodných aktivit. Díky poloze přímo u sjezdovky má Almresort Gartnerkofel silný **ski-in/ski-out** charakter, který představuje jednu z největších konkurenčních výhod projektu.

Významnou výhodou lokality je však také její letní a mimosezónní potenciál. Nassfeld a širší region Pressegger See nabízejí rozsáhlou síť turistických tras, cyklistických a horských tras, outdoorové aktivity, rodinné atrakce a rekreaci u jezer. Mezi důležité letní prvky patří mimo jiné **Pressegger See** a **Weissensee**, které doplňují horský charakter lokality o vodní rekreaci, koupání a další volnočasové aktivity.

Tento dvousezónní charakter je pro investici důležitý. Zatímco zimní sezóna stojí na lyžování, snowboardingu a přímém napojení resortu na sjezdovky, letní sezóna rozšiřuje poptávku o turistiku, cyklistiku, rodinné pobyty, outdoorové aktivity a pobyty u jezer. Díky tomu má lokalita potenciál generovat příjmy nejen v hlavní zimní sezóně, ale také v letních měsících a části mimosezóny.

Důležitou součástí investiční teze je také dlouhodobý rozvojový plán **Nassfeld 2050**. Ten počítá s dalším zlepšováním infrastruktury, rozvojem centra Sonnenalpe, zkldněním dopravy, zlepšením parkování, rozvojem pěších tras a posilováním celoroční turistické nabídky. Tyto kroky by měly v čase zvyšovat atraktivitu destinace pro hosty a zároveň podporovat dlouhodobou hodnotu kvalitních rekreačních nemovitostí v lokalitě.

Z pohledu investice je Nassfeld atraktivní zejména kombinací zavedené zimní destinace, rostoucí letní nabídky, **omezené nabídky kvalitních ski-in/ski-out apartmánů** a dobré dostupnosti pro hosty ze střední Evropy.



09 · TRH A SROVNATELNÁ DATA

Trh a srovnatelná data

Rakouský alpský trh rekreačních nemovitostí – stabilní segment, omezená nabídka ski-in/ski-out apartmánů, dvousezónní charakter lokality Nassfeld.

Rakouský alpský trh patří dlouhodobě mezi stabilní segmenty evropských rekreačních nemovitostí. Prémiové horské lokality těží z **omezené nabídky nových projektů**, vysoké kvality infrastruktury, silné domácí i zahraniční poptávky a dlouhodobého zájmu investorů o nemovitosti v bezpečných evropských jurisdikcích.

Nassfeld je specifický tím, že kombinuje silnou zimní sezónu s rostoucím letním potenciálem. Lokalita je dobře dostupná pro hosty z Rakouska, Německa, Česka, Maďarska, Slovenska, Slovinska, Chorvatska a dalších střeoevropských trhů. Díky této geografické poloze má resort přirozeně širokou zdrojovou základnu hostů.

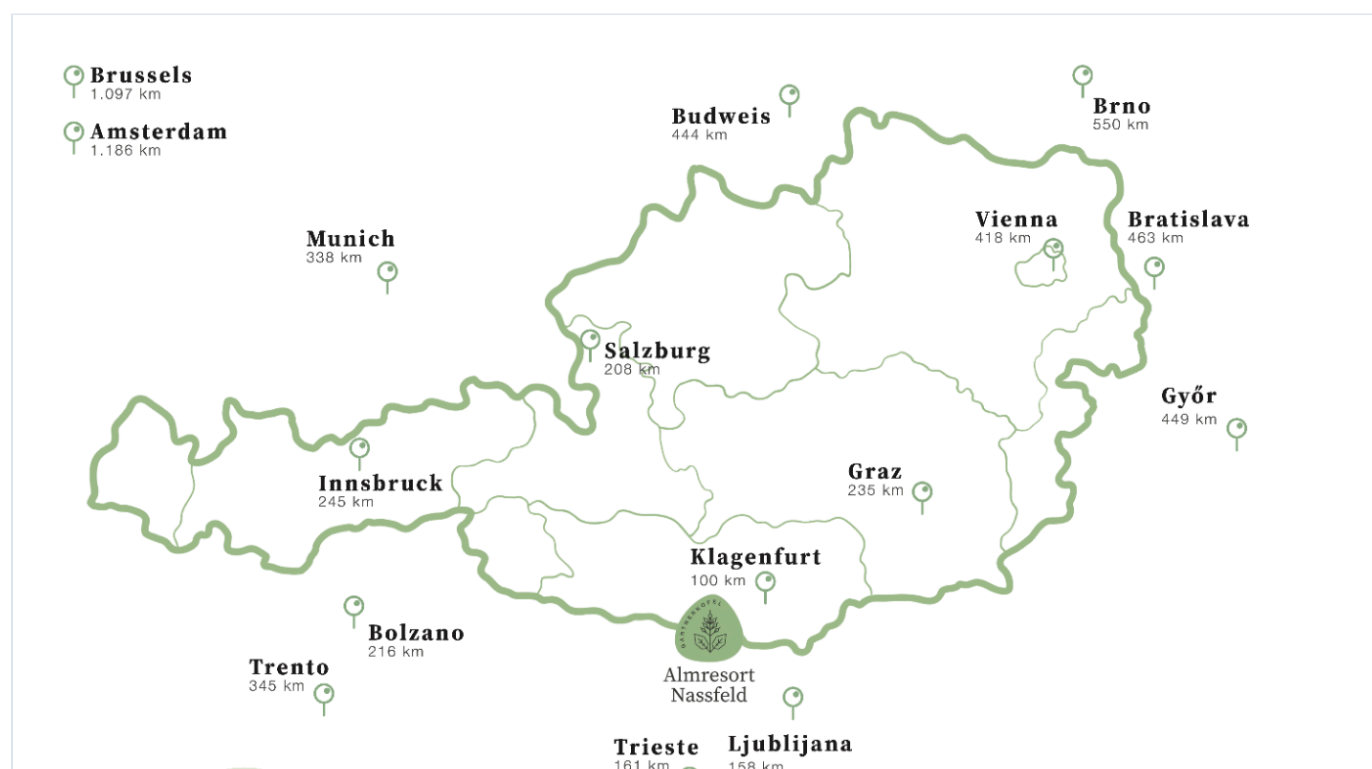
Dostupné podklady ukazují, že Almresort Gartnerkofel oslovuje zejména hosty ze střední Evropy. Významnou část hostů tvoří **rakouská, česká, maďarská, německá a slovenská klientela**. Pro české investory je důležité, že Nassfeld je pro český trh relativně známou a dostupnou alpskou destinací.

Vedle zimní sezóny je pro investiční tezi důležitý také růst letní návštěvnosti a postupné rozšiřování nabídky mimo hlavní lyžařské období. Nassfeld se dlouhodobě snaží posilovat letní produkt prostřednictvím turistiky, cyklistiky, horských kol, jezer, outdoorových aktivit a rodinné rekreace. Tato kombinace pomáhá snižovat závislost na čistě zimní sezóně a vytváří širší základnu poptávky po turistickém ubytování.

Z investičního pohledu je důležitý také charakter nabídky. **Ski-in/ski-out apartmány** v provozovaném resortu představují omezený produkt, který nelze snadno replikovat. Hodnota takových nemovitostí je dána nejen samotnou plochou apartmánu, ale především polohou, dostupností sjezdovek, kvalitou provozu a dlouhodobou atraktivitou destinace.

Rozvojový plán **Nassfeld 2050** zároveň ukazuje, že lokalita není vnímána jako hotový a uzavřený produkt, ale jako destinace s dlouhodobým rozvojovým potenciálem. Plánované úpravy centra Sonnenalpe, dopravní zklidnění, lepší parkování, nové pěší trasy a rozšíření celoroční nabídky mohou postupně zlepšovat návštěvnický zážitek a tím podporovat jak provozní výkonnost, tak kapitálovou hodnotu nemovitostí v lokalitě.

Je však důležité zdůraznit, že plánovaný rozvoj lokality nepředstavuje garanci budoucího růstu cen nemovitostí. Kapitálové zhodnocení je modelovým předpokladem a bude záviset na skutečném vývoji trhu, úspěšnosti provozu resortu a celkové poptávce po rekreačních nemovitostech v rakouských Alpách.



10 · VÝNOSOVÝ MODEL

Výnosový model

Kombinace provozního výnosu z rental-pool modelu a kapitálového zhodnocení nemovitosti.

Výnos investice je založen na kombinaci provozního výnosu a kapitálového zhodnocení nemovitosti. Provozní výnos vychází z turistického pronájmu apartmánu v rámci profesionálně řízeného rental-pool modelu.

V tomto systému nejsou výnosy investora závislé pouze na fyzické obsazenosti konkrétní jednotky, ale na **celkové výkonnosti rental poolu**. Výnosy a vybrané náklady jsou rozdělovány mezi vlastníky podle jejich podílu v poolu. Tento model pomáhá rozkládat provozní riziko mezi více jednotek a vytváří stabilnější výnosový profil.

Podle provozního nastavení jsou vlastníků průběžně vypláceny zálohy ve výši **70 % rozpočtovaného čistého příjmu po odečtení management fee**. Po skončení provozního roku dochází k vyhodnocení skutečných výsledků resortu a k ročnímu vyúčtování, na jehož základě je doplacen případný rozdíl podle reálně dosažené výkonnosti.

Tento mechanismus poskytuje investorům vyšší předvídatelnost průběžných příjmů a zároveň ukazuje, že provozovatel pracuje s konkrétním rozpočtem, který je motivován naplňovat. Příjmy nejsou vypláceny pouze jednou ročně, ale mají pravidelnější charakter s následným ročním dorovnáním.

Na základě dodané provozní prognózy se po stabilizaci provozu očekává **čistý výnos z pronájmu přibližně 4,0–4,5 % p.a.** Výnos není garantovaný a bude záviset na skutečné výkonnosti resortu, obsazenosti, průměrných cenách ubytování, provozních nákladech a kvalitě řízení operátora.

Vedle provozního výnosu model uvažuje **kapitálový růst hodnoty nemovitosti ve výši 7,5 % ročně**. Tento předpoklad vychází z atraktivity ski-in/ski-out polohy, omezené nabídky srovnatelných nemovitostí, stabilního rakouského trhu a dlouhodobého rozvojového potenciálu lokality Nassfeld.

MODELOVÉ IRR DLE FINANČNÍHO MODELU PROJEKTU · CÍLOVÉ ROZMEZÍ 6–8 % P.A.

7,23 %

ČISTÝ VÝNOS Z PRONÁJMU

4–4,5 %

p.a. po stabilizaci provozu

KAPITÁLOVÝ RŮST (MODELOVÝ)

7,5 % p.a.

ski-in/ski-out, omezená nabídka

EQUITY MULTIPLE

1,57×

celkový násobek investice

Kupní cena jednotky	410 041 €
Celkové investiční náklady	461 488 €
Cílové IRR	6–8 % p.a.
Modelové IRR	7,23 % p.a.
Investiční horizont	7 let

Uvedené hodnoty vycházejí z modelových předpokladů. Nejedná se o garantovaný výnos ani o závaznou prognózu budoucí tržní ceny nemovitosti.

Provoz a operátor

Profesionální operátor RG Nassfeld Hüttendorf Betriebs GmbH navázaný na skupinu Riedergarten Tourism.

Provoz projektu zajišťuje **RG Nassfeld Hüttendorf Betriebs GmbH**, která je součástí provozní struktury navázané na skupinu Riedergarten Tourism. Operátor zajišťuje kompletní turistický provoz resortu, včetně marketingu, distribuce, cenotvorby, správy rezervací, komunikace s hosty, check-in/check-out procesu, úklidu a celkové organizace provozu.

Role operátora je v tomto projektu klíčová. Výkonnost investice bude přímo záviset na schopnosti operátora řídit obsazenost, cenovou strategii, provozní náklady a kvalitu služeb pro hosty. V prostředí profesionálního turistického pronájmu je **kvalita operátora jedním z nejdůležitějších faktorů** dlouhodobé výkonnosti projektu.

Projekt funguje v **režimu rental poolu**. To znamená, že jednotka je součástí společného provozního systému a investor nemá individuální kontrolu nad samostatným pronájmem jednotky. Tento model je vhodný pro pasivní investory, protože odstraňuje nutnost aktivní správy, ale zároveň znamená omezenou možnost vlastníka zasahovat do každodenního provozu.

Provozní smlouva je nastavena dlouhodobě, a to na období **15 let** s možností prodloužení o dalších **5 + 5 let**. Tento mechanismus vnímáme pozitivně, protože ukazuje dlouhodobý zájem operátora resort profesionálně provozovat a rozvíjet. Zároveň je pro provozovatele důležité, aby se vlastníci jednotlivých jednotek zavázali k jednotnému provoznímu modelu. Pouze tak může operátor efektivně řídit cenotvorbu, obsazenost, kvalitu služeb a celkovou reputaci resortu.

Dlouhodobý provozní rámec tak podporuje stabilitu rental-pool systému a jednotný hotelový standard celého resortu. Investor by měl současně počítat s tím, že provoz jednotky bude po dobu trvání smluvního vztahu řízen operátorem a individuální využití jednotky bude podléhat pravidlům provozní smlouvy.

Operátor	RG Nassfeld Hüttendorf Betriebs GmbH
Skupina	Riedergarten Tourism
Model provozu	Rental pool
Délka provozní smlouvy	15 let + 5 + 5 let
Individuální využití vlastníkem	Dle provozní smlouvy

12 · EXITOVÁ STRATEGIE

Exitová strategie

Investiční horizont 7 let s plánovaným exitem prostřednictvím prodeje nemovitosti.

Investice je koncipována s horizontem **7 let**. Po tuto dobu má nemovitost generovat průběžný výnos z turistického pronájmu a zároveň těžit z modelovaného kapitálového růstu hodnoty.

Na konci investičního horizontu je plánováno realizovat exit prostřednictvím **prodeje nemovitosti**. Tento moment by měl nastat ve fázi, kdy má projekt za sebou několik let provozu, stabilizovanou historii výnosů a etablovanou pozici v rámci lokality Nassfeld.

Výsledná prodejní cena bude odrážet zejména obecný vývoj trhu rekreačních nemovitostí v Rakousku, atraktivitu lokality Nassfeld, výkonost rental-pool provozu, technický stav jednotky, kvalitu resortu a aktuální poptávku po alpských buy-to-let produktech. Potenciálním kupujícím může být individuální investor, zahraniční kupující hledající pasivní alpskou nemovitost, případně investor orientovaný na rekreační nemovitosti s profesionálním provozem. Vzhledem k povaze projektu je nutné předpokládat, že budoucí kupující převezme jednotku včetně provozního nastavení a povinností vyplývajících z rental-pool modelu.

Dlouhodobý provozní rámec s operátorem může být při exitu vnímán pozitivně, protože budoucí kupující nepřebírá pouze samotnou jednotku, ale také zavedený provozní systém s profesionálním operátorem a historií provozu. Současně však bude záležet na tom, jak bude trh v daném okamžiku oceňovat kombinaci vlastnictví jednotky, provozní smlouvy a rental-pool modelu.

13 · RIZIKA

Rizika

Hlavní faktory, které mohou ovlivnit výkonost investice do rekreační nemovitosti v zahraničí.

- **Tržní riziko** – vývoj trhu turistického ubytování, zejména obsazenosti a cen. V případě slabší sezóny, zvýšené konkurence nebo změny poptávky může dojít k nižším výnosům z pronájmu.
- **Riziko operátora** – investor nemá přímou kontrolu nad každodenním provozem, cenotvorbou, marketingem ani obsazeností. Výnosy jsou závislé na schopnosti operátora efektivně řídit celý resort.
- **Riziko rental-pool struktury** – výnos konkrétní jednotky je navázán na celkovou výkonost poolu, nikoliv pouze na obsazenost daného apartmánu. Tento model snižuje individuální výkyvy, ale zároveň znamená, že výsledek investora závisí na provozu celého resortu.
- **Riziko dlouhodobé provozní smlouvy** – smlouva na **15 let** s možností prodloužení o **5 + 5 let** přináší stabilitu, ale omezuje flexibilitu vlastníka při změně operátora, individuálním pronájmu nebo jiném využití jednotky. Budoucí kupující při exitu pravděpodobně převezme jednotku včetně provozního nastavení a povinností vyplývajících z rental-pool modelu.
- **Měnové riziko** – všechny náklady a příjmy jsou vyjádřeny v EUR. Investoři investující v jiné měně jsou vystaveni kurzovému riziku.
- **Riziko kapitálových výdajů** – v případě potřeby větších oprav, modernizací nebo doplnění rezerv může být nutné financovat dodatečné náklady z provozních výnosů nebo prostřednictvím příspěvků vlastníků.
- **Sezónnost a klimatické riziko** – přestože Nassfeld leží ve vyšší nadmořské výšce a má silnou zimní infrastrukturu, dlouhodobý vývoj zimních podmínek může ovlivnit poptávku po lyžařských pobytech. Rostoucí letní turistika tento faktor částečně vyvažuje, ale neeliminuje.
- **Kapitálové riziko** – kapitálové zhodnocení není garantované a závisí na vývoji trhu. Modelovaný růst hodnoty nemovitosti ve **výši 7,5 % ročně** je předpoklad, nikoliv záruka.

Odmítnutí odpovědnosti, daně a rizika

Právní upozornění, daňové aspekty a specifika smluvního nastavení projektu Almresort Gartnerkofel Nassfeld.

Přípravě tohoto informačního memoranda byla věnována maximální pozornost. Jeho účelem je pomoci příjemci při rozhodování, zda pokračovat v investici do této příležitosti a/nebo zda provést další šetření. Občas se mohou vyskytnout neúmyslné chyby nebo tiskové chyby.

Tento dokument by neměl být šířen nebo reprodukován bez výslovného a předchozího souhlasu společnosti InvestBay nebo její mateřské společnosti, ani by neměl být používán k jiným účelům než k vyhodnocení investice osobou, které bylo toto memorandum doručeno.

Minulá výkonnost není zárukou budoucího výnosu ani nutně neindikuje výkonnost budoucí. **Investování je spojeno s riziky. Hodnota Vaší investice bude v průběhu času kolísat a můžete získat nebo ztratit peníze.** Nic v tomto informačním memorandu není a nemělo by být považováno za příslib nebo prohlášení o budoucnosti. Neexistuje žádné prohlášení, záruka ani jiné ujištění, že se některá z předpovědí uskuteční.

Potenciální investoři by měli provést vlastní průzkum a analýzu této příležitosti. Při poskytování tohoto informačního memoranda si společnost InvestBay vyhrazuje právo jej kdykoli změnit nebo nahradit a nezavazuje se poskytnout příjemci přístup k jakýmkoli dalším informacím.

Společnost InvestBay vynaložila maximální úsilí, aby předvidala daňové dopady transakce po konzultaci s daňovými poradci/účetními. Výnosy jsou vyjádřeny **před zdaněním** osobních příjmů nebo srážkovou daní, které se vztahují na každého jednotlivého investora podle jeho konkrétního daňového domicilu a daňové situace. Skutečné výsledky se mohou lišit v závislosti na výkonnosti projektu, interpretaci předpisů a změnách daňových zákonů.

Projekt se nachází v Rakousku a podléhá **rakouskému právnímu, daňovému a regulatornímu prostředí**. Daňový režim, včetně DPH, možnosti odpočtu DPH a dopadů turistického pronájmu, musí být posouzen příslušným daňovým poradcem. Právní dokumentace, zejména kupní smlouva a provozní smlouva, musí být posouzena rakouským právním poradcem.

Další informace o možných rizicích jsou obsaženy v dokumentu Whitepaper a obchodních podmínkách. Vzhledem ke skutečnosti, že provoz nemovitosti je navázán na širší rental-pool model a profesionálního operátora, nemusí být aplikovatelné některé části Whitepaperu týkající se individuální správy a rozhodování držitelů tokenů o správě a prodeji tokenizovaného aktiva.

Informace o pravidelných zálohových platbách, ročním vyúčtování a dlouhodobé provozní smlouvě vycházejí z aktuálně dostupných podkladů a provozního nastavení projektu. Tyto mechanismy zvyšují předvídatelnost provozního cashflow, avšak nepředstavují garanci výnosu. Skutečná výkonnost investice se může lišit od modelových předpokladů.

V případě, že finální kupní a provozní smlouvy stanoví nižší akviziční náklady, než bylo očekáváno, může být zůstatek vrácen investorům na poměrné bázi. Pokud budou naopak náklady vyšší, než bylo předpokládáno, může být rozdíl hrazen prostřednictvím snížení čistých příjmů splatných v počáteční fázi investice.

Směnný kurz: Všechny náklady a příjmy jsou vyjádřeny v EUR. Investoři by si měli uvědomit, že směnné kurzy se v průběhu času mění, a pokud investují v jiné měně, jsou jejich investice vystaveny kurzovému riziku.