

DEVELOPERSKÝ PROJEKT · IBUNIT016

Element Residence Bali

Canggu · Bali · Indonésie · jednotka 5401 (corner studio, cca 43 m²)

InvestBay nabízí investorům možnost podílet se na investici do rekreační nemovitosti v projektu **Element Residence na Bali**, konkrétně jednotky typu corner studio (unit 5401) o velikosti cca 43 m² v oblasti **Canggu**, která patří mezi nejrychleji rostoucí lokality na Bali z pohledu krátkodobého pronájmu.

Investice je založena na dvou pilířích výnosu – průběžném příjmu z krátkodobého pronájmu generovaném operátorem **Cross Hotels & Resorts** a kapitálovém zhodnocení nemovitosti.

KUPNÍ CENA JEDNOTKY

136 010 €corner studio · cca 43 m²

CELKOVÉ INVESTIČNÍ NÁKLADY

149 811 €

vč. akvizičních poplatků a poplatků platformy

INVESTIČNÍ HORIZONT

7 let

cca 1,5 roku výstavba + 5 let provoz

OČEKÁVANÝ VÝNOS Z PRONÁJMU

6–8 % p.a.

čistý, po stabilizaci provozu

KAPITÁLOVÝ RŮST

7 % p.a.

modelový předpoklad růstu hodnoty

CÍLOVÉ IRR

9–11 %

cílová návratnost investice

EQUITY MULTIPLE · CELKOVÝ NÁSOBEK INVESTOVANÉHO KAPITÁLU

1,7–1,9×

01 · INVESTIČNÍ SHRNUÍ

Investiční shrnutí

Klíčové parametry investice, struktura výnosu a model návratnosti pro projekt Element Residence Bali (jednotka 5401, corner studio cca 43 m²).

Oblast Canggu se v posledních letech transformovala z okrajové surfové destinace na plnohodnotné mezinárodní centrum turismu, práce na dálku a lifestyle bydlení.

Investice je založena na dvou hlavních pilířích výnosu. Prvním je **průběžný příjem z krátkodobého pronájmu**, který je generován profesionálním operátorem v rámci hotelového režimu. Druhým je **kapitálové zhodnocení nemovitosti**, které vychází z dlouhodobého růstu hodnoty atraktivních nemovitostí v této lokalitě.

Cílem investice je dosáhnout stabilního průběžného výnosu v kombinaci s kapitálovým zhodnocením při prodeji nemovitosti po uplynutí investičního horizontu.

Klíčové parametry

Kupní cena jednotky	136 010 €
Celkové investiční náklady	149 811 €
Investiční horizont	7 let (cca 1,5 roku výstavba + 5 let provoz)
Očekávaný čistý výnos z pronájmu	6–8 % p.a.
Očekávaný kapitálový růst	7 % p.a.
Cílové IRR	9–11 %
Equity multiple	1,7–1,9×

Kupní cena jednotky činí **136 010 €**. Celkové investiční náklady, které zahrnují akviziční poplatky a poplatky platformy InvestBay, dosahují **149 811 €**.

Investiční horizont je plánován na **7 let**. První fázi tvoří výstavba projektu, která trvá cca 1,5 roku. Následuje provozní fáze v délce cca 5 let, během které nemovitost generuje výnos z pronájmu.

Investice je strukturována do **dvou tranší**, které reflektují splátkový kalendář developera a umožňují efektivnější řízení cashflow projektu. První tranše představuje 50 % kupní ceny nemovitosti spolu s investičními náklady a je využita při akvizici jednotky a zahájení projektu. Druhá tranše, ve výši zbývajících 50 % kupní ceny nemovitosti, je čerpána postupně v návaznosti na průběh výstavby dle harmonogramu developera. Tento model umožňuje lepší sladění načasování investovaných prostředků s vývojem projektu a omezuje neefektivní držení kapitálu v počáteční fázi investice.

Po stabilizaci provozu se očekává čistý výnos z pronájmu ve výši **6–8 % ročně**. Model zároveň uvažuje kapitálový růst hodnoty nemovitosti ve výši **7 % ročně**. Kombinací těchto faktorů vychází cílová návratnost investice IRR v rozmezí **9–11 %**, přičemž equity multiple je odhadován na 1,7–1,9×. Je důležité zdůraznit, že tyto hodnoty vycházejí z modelových předpokladů a historických dat trhu, nikoliv z garantovaných výnosů.

02 · PŘEHLED TRANSAKCE

Přehled transakce

Rozklad celkové investiční částky na jednotlivé položky – kupní cena, akviziční náklady a poplatky platformy InvestBay.

#	POLOŽKA	NÁKLADY (EUR)
1	Kupní cena nemovitosti	136 010
2	Náklady na pořízení	7 000
3	Poplatky InvestBay za pořízení	6 801
	Celková investiční částka	149 811

- Konečná vyjednaná cena za koupi nemovitosti (včetně daně z převodu).
- Náklady mohou zahrnovat náklady na právní služby, úschovu, notářské služby, katastr nemovitosti, technickou dokumentaci/předání, oceňování, daňové/účetní poradenství, SPV, transakční poplatky, rezervní fond na údržbu/služby, různé náklady.

03 · HARMONOGRAM FINANCOVÁNÍ A PŘÍJMŮ

Harmonogram financování a příjmů

Časový plán jednotlivých tranší, zahájení výnosové fáze a modelového exitu.

05/26	1. tranše – 50 % (první splátka 20 % plus akviziční náklady) První tranše čerpaná při akvizici jednotky a zahájení projektu.
08/26	Druhá splátka – 30 % Dokončení první tranše 50 % kupní ceny.
11/26 ↓ 09/27	2. tranše – 50 % (kvartální platby dle prostavěnosti projektu) Postupné čerpání druhé tranše v návaznosti na průběh výstavby dle harmonogramu developera.
09/27	Zahájení příjmů (vypláceno zpětně, předpoklad 5 let) Start provozní fáze – generování výnosu z krátkodobého pronájmu prostřednictvím operátora Cross Hotels & Resorts.
09/32	Odprodej / výstup Modelový exit po cca 5 letech provozu – realizace kapitálového zhodnocení prodejem nemovitosti.

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 krátkodobého pronájmu**, které jsou generovány prostřednictvím hotelového operátora. Ten zajišťuje marketing, cenotvorbu, obsazenost i 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 výstavby.

TYP JEDNOTKY

Corner studio

unit 5401

VELIKOST

cca 43 m²

4. podlaží

JEDNOTEK V RESORTU

100+

apartmánové jednotky

UVEDENÍ DO PROVOZU

2027

polovina roku

Předmětem investice je jednotka typu **corner studio (unit 5401)** o velikosti cca 43 m², situovaná ve 4. podlaží projektu Element Residence.

Projekt představuje moderní rezidenční resort zaměřený primárně na krátkodobý pronájem. Je navržen tak, aby kombinoval efektivní využití prostoru jednotlivých jednotek s atraktivním zázemím pro hosty.

Celý projekt zahrnuje více než 100 apartmánových jednotek a je doplněn o společné prostory a služby, které zvyšují atraktivitu ubytování a podporují vyšší obsazenost. Součástí projektu jsou zejména **bazén, rooftop restaurace s výhledem, kavárna, fitness centrum a lobby s recepcí**. Tyto prvky hrají důležitou roli při positioning projektu na trhu, jelikož moderní klientela stále více preferuje komplexní služby a zážitek, nikoliv pouze samotné ubytování.

Výstavba projektu byla zahájena na začátku roku 2026, přičemž **dokončení a uvedení do provozu je plánováno na polovinu roku 2027**.

06 · RESORT · VIZUALIZACE

Element Residence – vizualizace projektu

Architektonické vizualizace ukazují podobu projektu po dokončení výstavby – pět rezidenčních bloků, společné zázemí včetně bazénu a fitness, vstupní recepci a rooftop restauraci s výhledem na pobřeží Canggu.



Zdroj: vizualizace developera. Finální podoba projektu se může v detailech lišit od prezentovaných renderů.

07 · JEDNOTKA 5401

Corner studio – jednotka 5401

Půdorys a vizualizace interiéru jednotky 5401 – corner studio o velikosti cca 43 m² ve 4. podlaží, s vlastní koupelnou, obytnou částí a soukromou terasou. Vybavení odpovídá standardu hotelové jednotky.

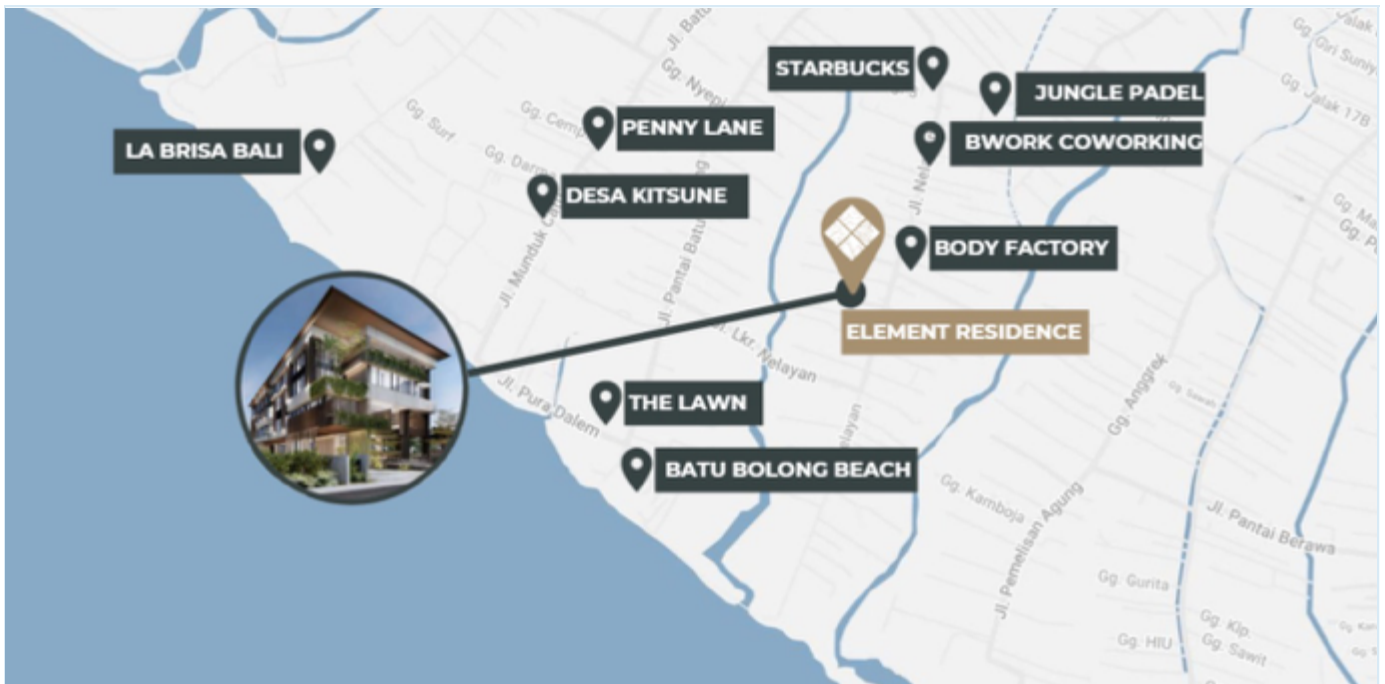


Zdroj: vizualizace developera a interior designera. Konečné provedení interiéru a výběr materiálů budou potvrzeny při finalizaci stavební a interiérové dokumentace.

06 · LOKALITA

Lokalita – Canggu

Projekt se nachází na adrese Jl. Nelayan No. 29 v oblasti Canggu, která je považována za jedno z hlavních center turismu a investic na Bali.



Canggu se v posledních letech výrazně transformovalo a postupně se stalo hlavní alternativou k tradičním lokalitám jako **Seminyak** nebo **Kuta**. Tyto oblasti jsou dnes z velké části zastavěné a dosáhly určitého stropu růstu, zatímco Canggu nabízí prostor pro další rozvoj.

Specifikem této lokality je **struktura poptávky**. Na rozdíl od čistě turistických destinací je zde významně zastoupena klientela, která přijíždí na delší pobyty. Typicky se jedná o digitální nomády, freelancery nebo podnikatele, kteří kombinují práci a pobyt. Tento faktor má zásadní dopad na stabilitu trhu – díky tomu není poptávka omezena pouze na hlavní turistickou sezónu, ale je rozprostřena rovnoměrněji během celého roku.

Canggu zároveň nabízí **nadstandardní infrastrukturu** v oblasti gastronomie, sportu a služeb. Kombinace pláží, coworkingových center a moderního životního stylu přitahuje klientelu s vyšší kupní silou, což se pozitivně promítá do cen ubytování.

Na druhé straně je nutné zmínit, že se jedná o jednu z nejrychleji rostoucích oblastí Bali, což znamená i **zvýšenou stavební aktivitu**. Výkonnost jednotlivých projektů je proto stále více závislá na jejich kvalitě a profesionálním řízení.

07 · TRH A SROVNATELNÁ DATA

Trh a srovnatelná data

Krátkodobý ubytovací trh na Bali – vyžívání a profesionalizace, růst cen, výnosový potenciál v lokalitě Canggu.

ZAHRAŇIČNÍ NÁVŠTĚVNÍCI 2025

~6,95 mil.

meziroční růst 9–10 %

OBSAZENOST KVALITNÍCH
PROJEKTŮ

70–80 %

horní kvartil trhu

PRŮMĚRNÁ DENNÍ SAZBA ADR

~ 150 €

širší trh; prémiové projekty výrazně výše

Trh krátkodobého ubytování na Bali vykazuje dlouhodobě silný růstový trend, který byl po pandemii velmi rychle obnoven. **Rok 2025** potvrdil stabilizaci trhu a návrat k růstové trajektorii. Počet zahraničních návštěvníků dosáhl přibližně 6,95 milionu, což představuje meziroční růst okolo 9–10 %. Tento vývoj je podporován diverzifikovanou poptávkou, zejména z Austrálie, Evropy a asijských trhů.

Z pohledu hotelového a krátkodobého ubytování se trh nachází ve fázi **vyžívání a postupně profesionalizace**. Data ukazují, že kvalitní projekty dosahují dlouhodobě vysoké obsazenosti – u horního kvartilu v rozmezí 70–80 %, zatímco medián trhu se pohybuje kolem 45–60 %. Mírný pokles obsazenosti v roce 2025 je primárně důsledkem růstu nové nabídky, nikoliv oslabení poptávky.

Současně dochází k **růstu cenové úrovně** ubytování. Průměrná denní sazba ADR na úrovni širšího trhu se pohybuje kolem 150 €, přičemž prémiové projekty v atraktivních lokalitách dosahují výrazně vyšších hodnot. Tento trend je klíčový, protože právě růst cen dlouhodobě podporuje výnosový potenciál.

Oblast **Canggu** patří mezi nejdynamičtěji rostoucí mikro-lokality na Bali a představuje centrum současného short-term rental trhu. Pro Canggu je charakteristický specifický tržní model: ve srovnání se zbytkem Bali dosahuje vyšších cen za noc, avšak při mírně nižší průměrné obsazenosti, která se u kvalitních projektů pohybuje kolem **55–65 %**. Tento jev je typický pro dynamicky rostoucí trhy, kde nová nabídka dočasně ovlivňuje obsazenost, zároveň však umožňuje udržet nadprůměrnou cenovou úroveň.

Z investičního pohledu je důležité, že trh na Bali se postupně posouvá z fáze „lokality“ do fáze „**kvality**“. Zatímco v minulosti byla klíčová především poloha, dnes rozhoduje kombinace designu, služeb a profesionálního managementu. Tento vývoj vytváří příležitost pro kvalitně navržené projekty, které jsou schopny využít silné poptávky a zároveň si udržet stabilní výkonnost i v prostředí rostoucí konkurence.

Zdroj: The Bali Homes, Short term rental data Canggu.

08 · VÝNOSOVÝ MODEL

Výnosový model

Kombinace provozního výnosu a kapitálového zhodnocení s podpůrným mechanismem dorovnání výkonnosti ze strany provozovatele.

Výnos investice je založen na kombinaci **provozního výnosu** a **kapitálového zhodnocení** nemovitosti. Provozní výnos vychází z kombinace průměrné ceny za noc ADR, obsazenosti a efektivity řízení resortu.

Na základě modelu a tržních dat se očekává čistý výnos z pronájmu ve výši **6–8 % ročně** po stabilizaci provozu. Vedle toho model uvažuje kapitálový růst hodnoty nemovitosti ve výši **7 % ročně**. Kombinací těchto složek vzniká cílová návratnost investice na úrovni **9–11 % IRR**.

CÍLOVÁ VÝKONNOST DEKLAROVANÁ PROVOZOVATELEM ·
PRŮMĚR ZA PRVNÍCH 5 LET PROVOZU

~ 10 % p.a.

Provozovatel projektu deklaruje cílovou výkonnost investice na úrovni **cca 10 % ročně v průměru za prvních 5 let provozu**. V případě, že skutečný výnos této úrovně nedosáhne, dojde k jeho dorovnání prostřednictvím mechanismu definovaného ve smluvní dokumentaci, a to na roční bázi po uzavření účetního období.

Tento mechanismus je zajišťován na úrovni management společnosti projektu a je financován z jejího manažerského poplatku. Nelze jej proto považovat za **pevnou či bezrizikovou garanci výnosu**, ale spíše za podpůrný nástroj částečného omezení výkyvů v počáteční fázi provozu.

09 · PROVOZ A OPERÁTOR

Provoz a operátor

Mezinárodní hotelový operátor s kapitálovým zázemím skupiny SONO Group a portfoliem značek pod brandem Cross Collection.

Provoz projektu zajišťuje mezinárodní hotelový operátor **Cross Hotels & Resorts**, který působí v regionu jihovýchodní Asie a zaměřuje se na správu hotelových a rezidenčních projektů. Společnost je součástí skupiny **SONO Group**, která představuje silné kapitálové zázemí s hodnotou přesahující 2 miliardy USD.

Cross Hotels & Resorts spravuje portfolio projektů pod značkou **Cross Collection**, která zahrnuje moderní hotely, resorty i branded residences zaměřené na mezinárodní klientelu. Role operátora zahrnuje kompletní řízení provozu, včetně marketingu, distribuce, cenotvorby a optimalizace obsazenosti.

V prostředí rostoucí konkurence v Canggu je **kvalita operátora jedním z klíčových faktorů**, které budou mít přímý dopad na výkonnost investice.

10 · EXITOVÁ STRATEGIE

Exitová strategie

Investiční horizont 7 let s plánovaným exitem prostřednictvím prodeje nemovitosti po stabilizaci provozu.

Investice je koncipována s horizontem **7 let**, který zahrnuje jak fázi výstavby, tak následný provoz.

Po dokončení výstavby a stabilizaci provozu je cílem držet nemovitost po dobu cca **5 let**, během kterých generuje průběžný výnos z pronájmu. Na konci tohoto období je plánováno realizovat **exit prostřednictvím prodeje nemovitosti**.

Tento moment by měl nastat ve fázi, kdy má projekt stabilní výkonnost, historii obsazenosti a etablovanou pozici na trhu. Výsledná prodejní cena bude odrážet nejen obecný vývoj trhu, ale také konkrétní výkonnost projektu během provozu.

11 · RIZIKA

Rizika

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

Investice do rekreačních nemovitostí v zahraničí je spojena s řadou rizik, která mohou ovlivnit její výkonnost.

Mezi hlavní faktory patří **vývoj trhu krátkodobého ubytování**, zejména obsazenosti a cen. V případě zvýšené konkurence nebo změny poptávky může dojít k nižším výnosům.

Dále je klíčovým faktorem **kvalita operátora**, který má zásadní vliv na výkonnost projektu.

Investice je rovněž vystavena **měnovému riziku** a specifickým **regulačnímu prostředí Indonésie**.

V neposlední řadě je nutné počítat s tím, že **kapitálové zhodnocení není garantované** a závisí na vývoji trhu.

12 · ODMÍTNUTÍ ODPOVĚDNOSTI

Odmítnutí odpovědnosti, daně a rizika

Právní upozornění, daňové aspekty a specifika smluvního nastavení projektu Element Residence Bali.

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. Žádná osoba v zaměstnaneckém poměru nebo ve spojení se společností InvestBay není oprávněna činit nebo poskytovat jakákoli prohlášení nebo záruky v souvislosti s tímto memorandumem.

Stejně tak společnost InvestBay vynaložila maximální úsilí, aby předvíдалa daňové dopady transakce po konzultaci s daňovými poradci/účetními. Výnosy jsou vyjádřeny před zdaněním osobních příjmů / 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 a interpretaci i změnách daňových zákonů.

Další informace o možných rizicích jsou obsaženy v dokumentu **Whitepaper** a obchodních podmínkách. Vzhledem ke skutečnosti, že cenová politika je navázána na širší hotelový projekt, neočekáváme provádění každoročního oceňování jednotky. S ohledem na specifickou povahu projektu, kde bude správu zajišťovat operátor Cross Hotels & Resorts, a na specifickou strukturu smluvního nastavení, nebudou aplikovatelné následující články / body Whitepaperu: část **B9 a D1** („... právo držitelů tokenů podílet se na rozhodování o správě a prodeji tokenizovaného aktiva“), **D3** 10.3.1, 10.3.3, 10.3.4, 10.3.5, 10.3.6, 10.3.7, 10.3.8, **D21** a třetí věta **F1**.

V případě, že finální kupní a provozní smlouvy, které se očekávají v polovině roku 2026, stanoví nižší akviziční náklady, než bylo očekáváno, bude zůstatek vrácen investorům na poměrné bázi. Pokud budou naopak náklady vyšší, než bylo předpokládáno, bude rozdíl hrazen prostřednictvím snížení čistých příjmů splatných během prvních 18 měsíců.

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 investoři investují v jiné měně, jsou jejich investice vystaveny kurzovému riziku.