BUY-TO-LET · IB UNIT 015

Wyndham Portocolom Mallorca

Portocolom · Mallorca · Španělsko · Studio apartmán č. 219 · budova Arosa · 25 m² + 5 m² terasa

01 · INVESTIČNÍ SHRNUTÍ

KUPNÍ CENA NEMOVITOSTI
200 000 €
Studio apartmán Arosa 219 · 25 m²

CELKOVÉ INVESTIČNÍ NÁKLADY
222 800 €
vč. akvizičních nákladů a poplatků IB

INVESTIČNÍ HORIZONT
5 let
Zahájení provozu 06/2026 · exit 08/2031

ČISTÝ VÝNOS Z PRONÁJMU
3,9 %
p.a. po odečtení všech nákladů

GARANTOVANÝ HRUBÝ VÝNOS
5 % p.a.
garantováno v prvních 3 letech

CÍLOVÉ IRR
9 %
modelové IRR p.a.

TYP INVESTICE
Vyvážená investice

Kapitálové zhodnocení	●●●○○
Průběžný výnos	●●●○○
Rizikový profil	●●○○○

CÍLOVÉ IRR · MODELOVÝ VÝNOS NA INVESTOVANÝ KAPITÁL P.A. **9 % p.a.**

Přehled transakce

#	POLOŽKA	EUR
1	Kupní cena nemovitosti	200 000
2	Náklady na pořízení (právní, notářské, katastr, rezervy)	12 800
3	Poplatek InvestBay za pořízení	10 000
	Celková investiční částka	**222 800**

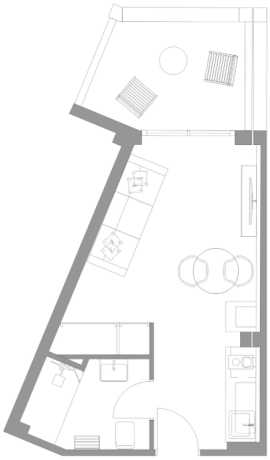
02 · HARMONOGRAM & PROJEKT

Harmonogram investice

03/2026	**Deposit — rezervace jednotky** Složení zálohy a rezervace studio apartmánu Arosa 219.
04/2026	**Druhá platba — 30 % kupní ceny** Postupné financování akvizice dle harmonogramu plateb.
06/2026	**Finální platba — zahájení provozu (70 %)** Dokončení akvizice, předání jednotky, zahájení rental programu pod značkou Wyndham.
08/2026	**Zahájení výplaty výnosů (čtvrtletně zpětně)** Pravidelná distribuce čistého příjmu investorům. Garantovaný hrubý výnos 5 % p.a. v prvních 3 letech.
08/2031	**Modelový exit — odprodej nemovitosti** Realizace kapitálového zhodnocení, výplata investorům dle podílu. Možnost prodloužení nebo individuálního exitu.

NEMOVITOST & JEDNOTKA

Typ jednotky	**Studio apartmán**
Označení	**Arosa 219**
Plocha	**25 m²**
Terasa	**5 m²**
Dispozice	**Obývací prostor + kuchyňský kout + koupelna**
Vzdálenost od pláže	**150 m (Cala Marçal)**
Správa	**Plně pasivní pro investora**



WYNDHAM PORTOCOLOM

STUDIO APARTMENT - AROSA 219

TOTAL: 25 m²

TERRACE: 5 m²

RESORT WYNDHAM PORTOCOLOM

- Bazény a sluneční terasy v areálu
- Fitness centrum, sauna a wellness zázemí
- Sportoviště (squash, volejbal, padel, petanque)
- Restaurace, kavárna, pool bar a Flying Pizza
- Coworkingové prostory, kino a lounge zóny
- Dětský klub a animační programy pro rodiny
- Recepce & správa 24/7 pod značkou Wyndham

03 · PROČ INVESTUJEME

Proč investujeme do Wyndham Portocolom Mallorca?

Mallorca je jednou z nejvyhledávanějších turistických destinací Evropy. Portocolom patří mezi prémiové lokality s **omezenou nabídkou kvalitních resortních kapacit**. Projekt kombinuje stabilní evropskou turistickou poptávku, atraktivní lifestyle produkt a profesionálně nastavený provoz pod mezinárodní značkou Wyndham.

01 · Lokalita

Prémiová mikro-lokalita Portocolom

Portocolom nabízí atraktivní kombinaci pláží, infrastruktury a klidné atmosféry — jen **150 m od pláže Cala Marçal**. Omezená nabídka plně spravovaných investičních jednotek vytváří prostor pro dlouhodobý růst hodnoty i výnosů.

02 · Turismus

Stabilní turismus a diverzifikovaná poptávka

Mallorca dlouhodobě přitahuje přes **10 milionů návštěvníků ročně**. Zdrojové trhy (Německo, Velká Británie, Skandinávie, Španělsko) zajišťují stabilní obsazenost během hlavní i vedlejší sezóny.

03 · Produkt

Investor-ready produkt s pasivní správou

Apartmány jsou připraveny jako likvidní investiční produkt. Provoz a pronájmy zajišťuje **Wyndham / IDILIQ Management**, investor inkasuje čistý příjem bez potřeby vlastní operativy.

04 · Garance

Garantovaný výnos & stabilní cashflow

V prvních třech letech investor obdrží **garantovaný hrubý výnos minimálně 5 % p.a.** z kupní ceny. Jakékoli případné nedoplatky vyrovnává management ze svého podílu.

O ZNAČCE WYNDHAM & IDILIQ

WYNDHAM HOTELS & RESORTS

Největší hotelová franchisová síť na světě — více než **95 zemí, 9 000+ hotelů, 867 000+ pokojů**. Věrnostní program Wyndham Rewards má přes 100 milionů členů. Provoz resortu zajišťuje **Royal Hospitality Management (IDILIQ Group)** — kompletní marketing, rezervace, úklid, údržba a reporting.

EVROPSKÝ PRÁVNÍ RÁMEC

Investice probíhá v rámci **španělského právního systému** — plné vlastnictví (freehold). Stabilní evropský trh poskytuje právní jistotu, daňovou transparentnost a vysokou likviditu.

GLOBÁLNÍ DISTRIBUCE

Díky partnerství s Wyndham je projekt součástí **celosvětové distribuční sítě** a věrnostního programu Wyndham Rewards, což posiluje obsazenost a atraktivitu pro koncové zákazníky.

Portocolom · Mallorca · Španělsko

04 · MALLORCA & PORTOCOLOM

Mallorca — prémiová středomořská destinace

Mallorca je jednou z nejznámějších a nejnavštěvovanějších destinací Středomoří. Ostrov kombinuje krásné pláže, dramatické pobřežní scenérie a moderní evropskou infrastrukturu, což z něj činí magnet pro miliony návštěvníků z celého světa.

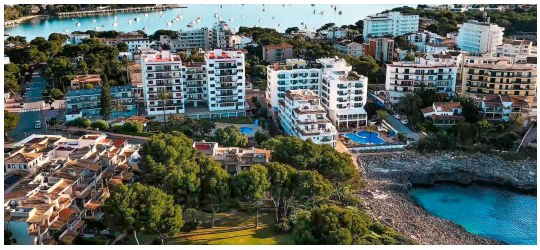
Portocolom, prémiová část východního pobřeží Mallorky, je známý svým klidným přístavem, tyrkysovými zátokami jako **Cala Marçal** a autentickou atmosférou rybářského města. Stabilní evropská turistická poptávka v kombinaci s omezenou nabídkou kvalitních resortních kapacit podporuje dlouhodobý růst hodnoty nemovitostí.

Letiště Palma de Mallorca (PMI) je jedním z **nejvytíženějších v Evropě** — více než 28 milionů odbavených cestujících ročně s hustou sítí přímých spojení po celé Evropě.

10M+
NÁVŠTĚVNÍKŮ ROČNĚ

28M+
CESTUJÍCÍCH PMI

150 m
OD PLÁŽE CALA MARÇAL



05 · TRH A SROVNATELNÁ DATA

Trh a srovnatelná data

Mallorca patří mezi nejvýznamnější turistické trhy Evropy. V roce 2024 hotely na ostrově dosáhly průměrné obsazenosti přes **75 %**, přičemž v hlavní sezóně (červenec–září) obsazenost v resortních oblastech stoupala pravidelně nad 85 %.

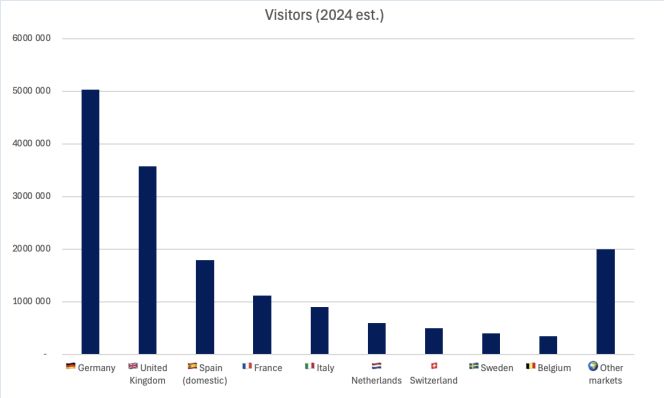
75 %+
PRŮMĚRNÁ OBSAZENOST 2024
Resortní oblasti v hlavní sezóně přes 85 %.

160–200 €
ADR ZA POKOJ / NOC
Prémiové lokality jako Portocolom +15–20 % nad průměrem Baleár.

+10–12 %
ROČNÍ RŮST REVPAR
Upscale a luxusní segment na Mallorce — kombinace obsazenosti a ADR.

4 400 €/m²
PRŮMĚRNÁ CENA APARTMÁNŮ 2024
Meziročně +15 % (Engel & Völkers, Market Report 2024).

STRUKTURA ZDROJOVÝCH TRHŮ (2024)



Sezónnost návštěvnosti

Hlavní sezóna	**červen – září**
Vedlejší sezóna	**duben–květen, říjen**
Charakter vedlejší sezóny	**Cyklistika, golf, wellness**

Top zdrojové trhy

Německo	**~37 %**
Velká Británie	**~26 %**
Domácí Španělsko	**~13 %**
Skandinávie & NL	**~12 %**
Ostatní Evropa	**~10 %**

06 · VÝNOSY & CASHFLOW

Očekávané výnosy a cashflow

Mallorca · Cala Marçal · Portocolom

Roční provozní výnosy a náklady

#	POLOŽKA	EUR / ROK
1	Hrubý příjem z pronájmu	14 000
2	Náklady na správu a pronájem	0
3	Provozní náklady (údržba, pojištění, opravy)	−1 310
4	Poplatky InvestBay za správu	−2 377
5	Daně	−1 482
	Čistý příjem	**8 831**

ČISTÝ VÝNOS Z PRONÁJMU
3,9 %
p.a. čistý výnos (8 831 / 222 800)

ODHAD OBSAZENOSTI
50 %
konzervativní předpoklad

PRŮMĚRNÁ DENNÍ SAZBA (ADR)
75 €
předpoklad pro výpočet příjmů

GARANTOVANÝ VÝNOS — PRVNÍ 3 ROKY

V prvních třech letech investor obdrží **garantovaný minimální hrubý výnos 5 % p.a.** z kupní ceny (200 000 EUR). Jakékoli případné nedoplatky vyrovnává management ze svého podílu. Výnosy jsou vypláceny čtvrtletně zpětně.

Klíčové parametry výnosu

Průměrný čistý výnos z pronájmu	**3,9 % p.a.**
Garantovaný hrubý výnos (roky 1–3)	**min. 5 % p.a.**
Cílové stabilizované čisté výnosy (rok 4+)	**5–7 % p.a.**
Cílové IRR (modelové)	**9 % p.a.**
Frekvence výplaty	**Čtvrtletně zpětně**
Správa příjmů	**IDILIQ / Wyndham Rental Program**

Výše výnosů vychází z modelových předpokladů (50% obsazenost, ADR 75 EUR) a není garantována s výjimkou garantovaného výnosu v prvních třech letech. Skutečné výnosy se mohou lišit v závislosti na obsazenosti, provozních nákladech a vývoji trhu.

07 · KAPITÁLOVÉ ZHODNOCENÍ & EXIT

Růst hodnoty a exitová strategie

Nemovitosti na Mallorce dlouhodobě vykazují stabilní růst hodnoty, tažený omezenou nabídkou pozemků, vysokou poptávkou ze strany zahraničních kupujících a atraktivitou ostrova jako prémiové evropské destinace.

+15 %

MEZIROČNÍ RŮST CEN 2024

Průměrná cena apartmánů 4 400 EUR/m² (Engel & Völkers 2024).

+11 %

RŮST CEN REZIDENČNÍCH NEMOVITOSTÍ

4Q 2024 meziročně dle INE España a Banco de España.

194

INDEX CEN ZA DEKÁDU (ZÁKLAD 100)

Ceny nemovitostí na Mallorce za 10 let téměř zdvojnásobeny.

302

INDEX NOVÝCH NEMOVITOSTÍ

Nové nemovitosti rostly za dekádu trojnásobně (Spanish Property Insight).

MOŽNOSTI EXITU

1. **Prodej na sekundárním trhu**
   Apartmán lze kdykoliv převést na nového investora. Trh nemovitostí na Mallorce se vyznačuje vysokou likviditou a dlouhodobě silnou poptávkou, zejména po prémiových pobřežních lokalitách.

2. **Institucionální transakce**
   S rostoucí velikostí projektu a stabilní výkonností resortu roste i potenciál pro jeho částečný nebo úplný odprodej většímu fondu či institucionálnímu investorovi.

3. **Dlouhodobé držení**
   Kombinace stabilního čistého výnosu z pronájmu (5–7 % ročně) a předpokládaného růstu hodnoty aktiv poskytuje investorovi atraktivní zhodnocení i bez nutnosti rychlého prodeje.

CÍLOVÉ IRR PROJEKTU

Cílová IRR projektu je cca **9 % p.a.**, při konzervativně nastavených předpokladech obsazenosti 50 % a ADR 75 EUR. Celkový výnos kombinuje průběžné příjmy z pronájmu a kapitálové zhodnocení při prodeji po uplynutí investičního horizontu.

Zdroje: Engel & Völkers Market Report Mallorca 2024 · Spanish Property Insight · INE España · Banco de España · Hotel Tourism Short-Term Trends (HOS/HPI/IPHS)

08 · VLASTNICKÁ STRUKTURA & PROVOZ

Vlastnická struktura

Investice je koncipována jako **plné vlastnictví apartmánu (freehold)** v rámci španělského právního systému. Pro každou investiční příležitost je v Slovenské republice založena samostatná účelová společnost (SPV) ve formě akciové společnosti (JSA).

Typ vlastnictví	**Freehold (plné)**
Právní rámec	**Španělský / EU**
SPV struktura	**JSA (SR)**
Manažerské akcie	**InvestBay**
Preferenční akcie	**Retailoví investoři**
Evidence akcií	**CDCP (DLT pilot)**
Převoditelnost	**Plně převoditelné**

PROVOZ RESORTU

Operátor	**IDILIQ Group**
Značka	**Wyndham Hotels & Resorts**
Rozsah správy	**Marketing, rezervace, provoz, reporting**
Správa pro investora	**Plně pasivní**
Reporting	**Pravidelný výkonnostní report**

Odmítnutí odpovědnosti

Přípravě tohoto informačního memoranda byla věnována maximální pozornost. Jeho účelem je pomoci příjemci při rozhodování, zda pokračovat v investici. Minulá výkonnost není zárukou budoucího výnosu. Investování je spojeno s riziky. Hodnota Vaší investice bude v průběhu času kolísat a můžete získat nebo ztratit peníze.

HLAVNÍ RIZIKOVÉ FAKTORY

- **Tržní riziko** — vývoj cen nemovitostí a nájmů závisí na makroekonomickém prostředí a turistické poptávce.
- **Provozní riziko** — výnosnost závisí na výkonnosti operátora IDILIQ / Wyndham a skutečné obsazenosti resortu.
- **Likviditní riziko** — investice do nemovitostí je méně likvidní než finanční aktiva. Prodej může trvat déle.
- **Regulatorní riziko** — změny španělské nebo evropské legislativy mohou ovlivnit provoz krátkodobých pronájmů.
- **Měnové riziko** — investice je denominována v EUR, čímž je měnové riziko eliminováno pro investory v eurozóně.

Potenciální investoři by měli provést vlastní průzkum a analýzu. Všechny výnosy jsou vyjádřeny před zdaněním osobních příjmů. Skutečné výsledky se mohou lišit v závislosti na výkonnosti a interpretaci daňových zákonů. Před investičním rozhodnutím si pozorně prostudujte úplný informační prospekt a v případě pochybností se poraďte s nezávislým finančním poradcem.