



FI REALITNÍ INVESTICE

Zhodnocení financí v realitách



ZPRÁVA JEDNATELE PŘI PŘÍLEŽITOSTI VYDÁNÍ NOVÉ EMISE DLUHOPISŮ 2024



Vážení investoři,

Pokud se zajímáte o zhodnocení vašich financí prostřednictvím dluhopisů FI Realitní Investice, tak mi dovolu krátké shrnutí vývoje naší společnosti za poslední rok a výhled do budoucna.

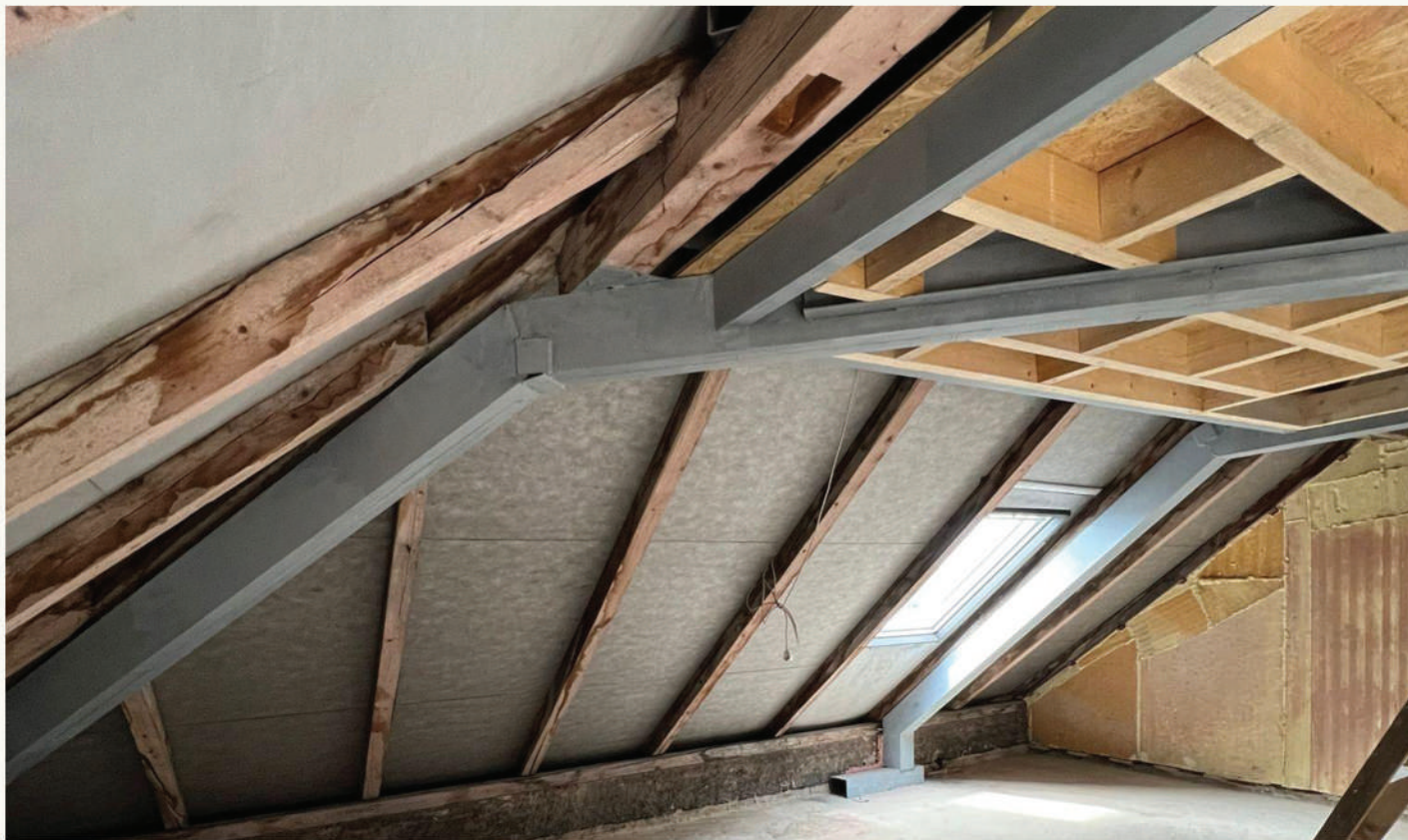
Jak jistě víte, rok 2023 byl ve znamení drahých hypoték a s tím i spojené značné ochladnutí realitního trhu. Naše společnost na tuto situaci okamžitě reagovala. Využili jsme nepříznivé situace pro prodej a soustředili se díky poklesu trhu na výhodné nákupy. Proto jsme i pozastavili většinu rekonstrukcí, abychom všechny finance směřovali tímto směrem. To se samozřejmě negativně promítlo do výsledovky za rok 2023, ale násobně se nám tato investice vrátí v roce 2024 a 2025.

Koupili jsme:

- ◆ Byt 2+1 v Plzni s nájemníkem na 12 měsíců
- ◆ Byt 2+1 v Českých Budějovicích s nájemníkem na 9 měsíců
- ◆ Byt 2+1 v Mladé Boleslavi
- ◆ Byt 2+1 v Praze na Malovické
- ◆ Byt 2+1 v Praze na Neapolské
- ◆ Byt 2+1 v Praze Karlín
- ◆ Stavební pozemek 3 915 m² v Kostelci nad Černými lesy
- ◆ Stavební pozemek 800 m² v centru Pardubic

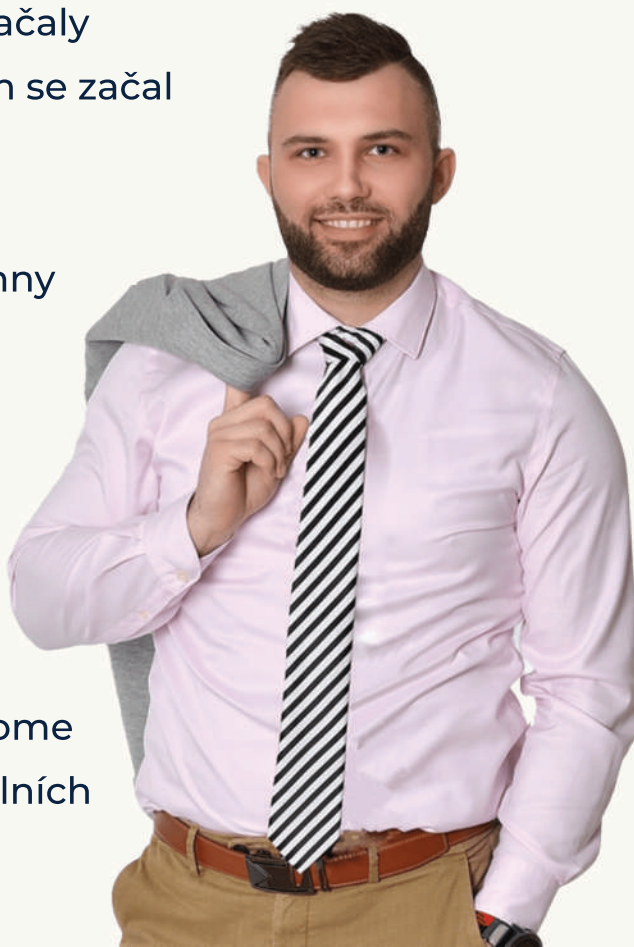
Na začátku roku 2024 jsme se domluvili na ukončení působení pana Chládky a pana Langera ve společnosti. Bylo to proto, že oba mají ještě své další projekty a objem prací ve FIRI byl již nad jejich kapacitu. Navíc jejich odbornost neodpovídala projektům, které FIRI nyní plánuje nebo realizuje.

Např. podkrovní byt na Střelecké v HK byla vyložene inženýrská práce, kde bylo nutné vyměnit dřevěné krovy za ocelovou konstrukci bez sundání střešní krytiny a nesmělo vyšší zatížení narušit statiku bytového domu viz foto níže.



V první půlce roku 2024 nám postupně začaly klesat úrokové sazby na hypotékách a tím se začal značně oživovat realitní trh.

Proto jsme od jara 2024 opět rozjeli všechny rekonstrukce a začali jsme se opět soustředit na prodeje. Rozšířili jsme náš tým o nového realitního makléře Filipa Špačka, který využívá při prodeji nemovitostí nejmodernější technologie, jako je 3D nasnímáné nemovitosti, které umožňuje virtuální prohlídku, virtuální home staging, prezentace nemovitostí na sociálních sítích atd.



Od začátku roku jsme prodali:

- ◆ Byt v Orlické Záhoří
- ◆ Byt v Pavlově
- ◆ Byt v Březové nad Svitavou
- ◆ RD v Lezníku
- ◆ RD v Chrastavci
- ◆ RD v Březinkách
- ◆ RD v Zaloňově
- ◆ Byt v Mladé Boleslavi

Aktuálně jde do prodeje RD v Hynčicích a v Jindřichově, kde jsou 3 bytové jednotky. V září bude dokončena luxusní půdní vestavba v centru Hradce Králové. Dále půjdou v tomto měsíci do prodeje RD v Seči Lipová, RD v Paměticích a RD v Řepnicích, byt v Praze na Malovické a v Karlíně, kde se dokončují rekonstrukce a hlavně 6 apartmánů ve Vlčkovících v Podkrkonoší.



Výhled na rok 2025

V roce 2025 budeme dále vyhledávat ke koupi převážně byty na rekonstrukci ve větších městech, které mají velmi dobrou likviditu, ale hlavně nás čekají 2 velké projekty.

Projekt Pardubice

Na pozemku o výměře 800 m² v centru Pardubic budeme stavět rodinný dům se třemi bytovými jednotkami. Bude se jednat o luxusní byty, každý o velikosti 120 m². Cena nově postavených bytů v Pardubicích se pohybuje mezi 100 000 Kč až 110 000 Kč za m².

Na pozemku se nachází starý dům, který se nyní bude bourat a poté můžeme požádat o stavební povolení (viz pohledy z projektu).

Byty budou k prodeji na konci roku 2025.

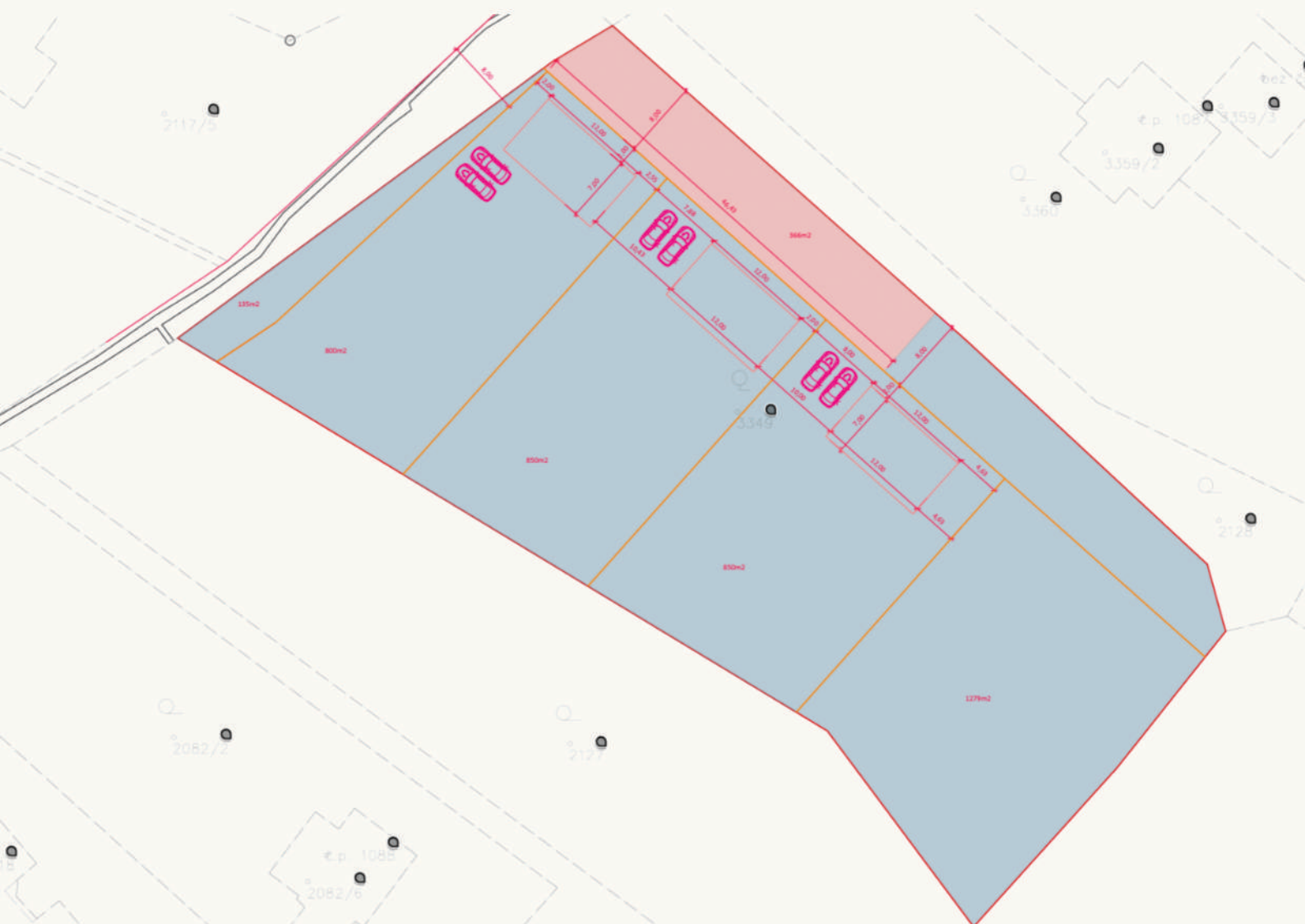


Projekt Kostelec nad Černými lesy

V Kostelci jsme koupili pozemek o výměře 3 915 m². V první fázi na této ploše vzniknou 4 stavební pozemky. V současné době se připravuje rozdělení pozemků viz. obrázek, vybudování příjezdové komunikace a inženýrské sítě. Během této doby (cca 6m) budeme nabízet pozemky k prodeji.

Pokud ale všechny pozemky neprodáme, tak přejdeme do druhé fáze a budeme na těchto pozemcích stavět rodinné domy. Ideální varianta pro nás je 2 pozemky prodat a na 2 řešit výstavbu.

Předběžný odhad dokončení výstavby je jaro 2026.



Shrnutí

Aktuální stav nemovitostí ve vlastnictví společnosti FI Realitní Investice v prodejních cenách **(100 % = projekt dokončen nebo prodáván v aktuálním stavu bez dalších investic)**

PROJEKT	PRODEJNÍ CENA	% DOKONČENOSTI
RD Vlčkovice	22 000 000 Kč	97 %
RD Řepníky	5 000 000 Kč	95 %
RD Seč Lipová	5 000 000 Kč	95 %
RD Pamětice	4 500 000 Kč	95 %
Pozemek v Solanci	1 200 000 Kč	100 %
RD Pavlov	3 700 000 Kč	30 %
Byt Březová n/S	2 800 000 Kč	100 %
RD Moravský	1 150 000 Kč	100 %
BD Mladkov	9 000 000 Kč	100 %
RD Hynčice	4 200 000 Kč	100 %
RD Jindřichov – 3 byty	8 700 000 Kč	100 %
RD Lezník II	5 600 000 Kč	100 %
Byt Střelecká	11 000 000 Kč	90 %
Byt Plzeň	3 700 000 Kč	90 %
Byt České Budějovice	3 400 000 Kč	90 %
Projekt Pardubice	39 000 000 Kč	30 %
Pozemky Kostelec I.etapa	16 000 000 Kč	90 %
Byt Praha Malovická	5 000 000 Kč	95 %
Byt Praha Neapolská	6 500 000 Kč	95 %
Byt Praha Karlín	8 000 000 Kč	95 %

Aktuálně FI Realitní Investice **vlastní nemovitosti v prodejní ceně celkem 165 450 000 Kč**. Tím, že jsou všechny nemovitosti v majetku firmy, tak těmito nemovitostmi ručíme za veškeré vydané **nesplacené emise dluhopisů, které jsou vy výši 148 500 000 Kč**.

Aktuální stav hotovosti na firemním účtu je 42 000 000 Kč. Na účtu je tedy dostatek prostředků na dokončení všech našich projektů a na plnění závazků investorům (vyplácení úroků).

Máme velké vize do budoucna a chceme se pouštět do stále větších a zajímavějších projektů, to je důvod, proč stále vydáváme další emise dluhopisů, protože se nám opakovaně stává, že musíme spoustu projektů odmítnout z nedostatku kapitálu.



FI REALITNÍ INVESTICE

Zhodnocení financí v realitách

Děkuji za vaši přízeň a budeme dále tvrdě pracovat na tom, aby hodnota naší společnosti rostla a tím i důvěra našich investorů v nás.

Ing. Daniel Rezek, jednatel

V Hradci Králové
dne 19.8.2024

