



VIHOREV
INVESTMENTS AND DEVELOPMENT

Annual Report

Obsah

4	O Vihorev Group
5	Slovo majitele
6	Organizační struktura společnosti
7	Funkce a činnost firem
8	Přehled hospodářských výsledků dceřiných a přidružených společností
10	Srovnání konsolidovaných výsledků
12	Model fungování společnosti
14	Development 2024
16	Nové projekty
17	Další projekty Vihorev Group
18	Tým Vihorev Group

Budujeme investiční příležitosti v nemovitostech

Jsme developerská a investiční skupina. Naše portfolio je budováno na pevných základech trhu investičního nájemního bydlení. Disponujeme profesionálním týmem s více jak desetiletou praxí na trhu Real Estate.

NAŠE VIZE

Budujeme a rosteme

Díky kontrole celého investičního cyklu realizace projektů od akvizice, přes výstavbu až po následný provoz, se nám daří budovat silné a stabilní nemovitostní portfolio.

Investiční příležitosti

Díky hluboké znalosti oboru vidíme investiční příležitosti i tam, kde ostatní vidí ztrátu času a finančních prostředků.

Nemovitosti

V nemovitostech se zaměřujeme na rychle rostoucí a dlouhodobě atraktivní segment nájemního investičního bydlení.



Vážení investoři, partneři a přátelé,

rok 2024 pro nás znamenal posun. Směrem k větší stabilitě, větší ambici a větší odpovědnosti. V prostředí plném změn, nejistot a rostoucích nároků na kvalitu i efektivitu jsme se drželi našeho přístupu: dělat věci poctivě, s rozmyslem a dlouhodobou vizí.

Dokončili jsme dva klíčové projekty, které definují náš rukopis – Honest Karlín a Honest Říčany. Jsou to projekty, které se nám podařilo realizovat s důrazem na kvalitu, detail a udržitelnost. Dnes jsou důkazem toho, že to, co děláme, má smysl – pro nás i pro okolí, v němž vznikají.

Zároveň jsme zahájili přípravné fáze dvou významných akvizic – Zbraslav a Michle. Tyto projekty nejsou jen rozšířením našeho portfolia. Ve Zbraslavi máme příležitost přetvořit unikátní lokalitu nad Vltavským údolím v exkluzivní rezidenční oblast, která přinese zcela nový standard života i bydlení. Michle pak přirozeně navazuje na naši značku Honest a dává jí prostor k dalšímu rozvoji v širším centru Prahy.

Tyto kroky vnímáme jako začátek nové etapy, která bude náročná, ale o to důležitější. Současně jde ruku v ruce s nezbytnou optimalizací procesů napříč firmou – od developmentu po provoz. Díky týmu, který je pevnou součástí našeho růstu, jsme změnami prošli bez ztráty tempa.

Naše filozofie se nemění – efektivně investovat kapitál, stavět hodnotné projekty a kultivovat prostředí, ve kterém vznikají. Neženeme se za objemem, ale stavíme pevné základy, které přetrvají.

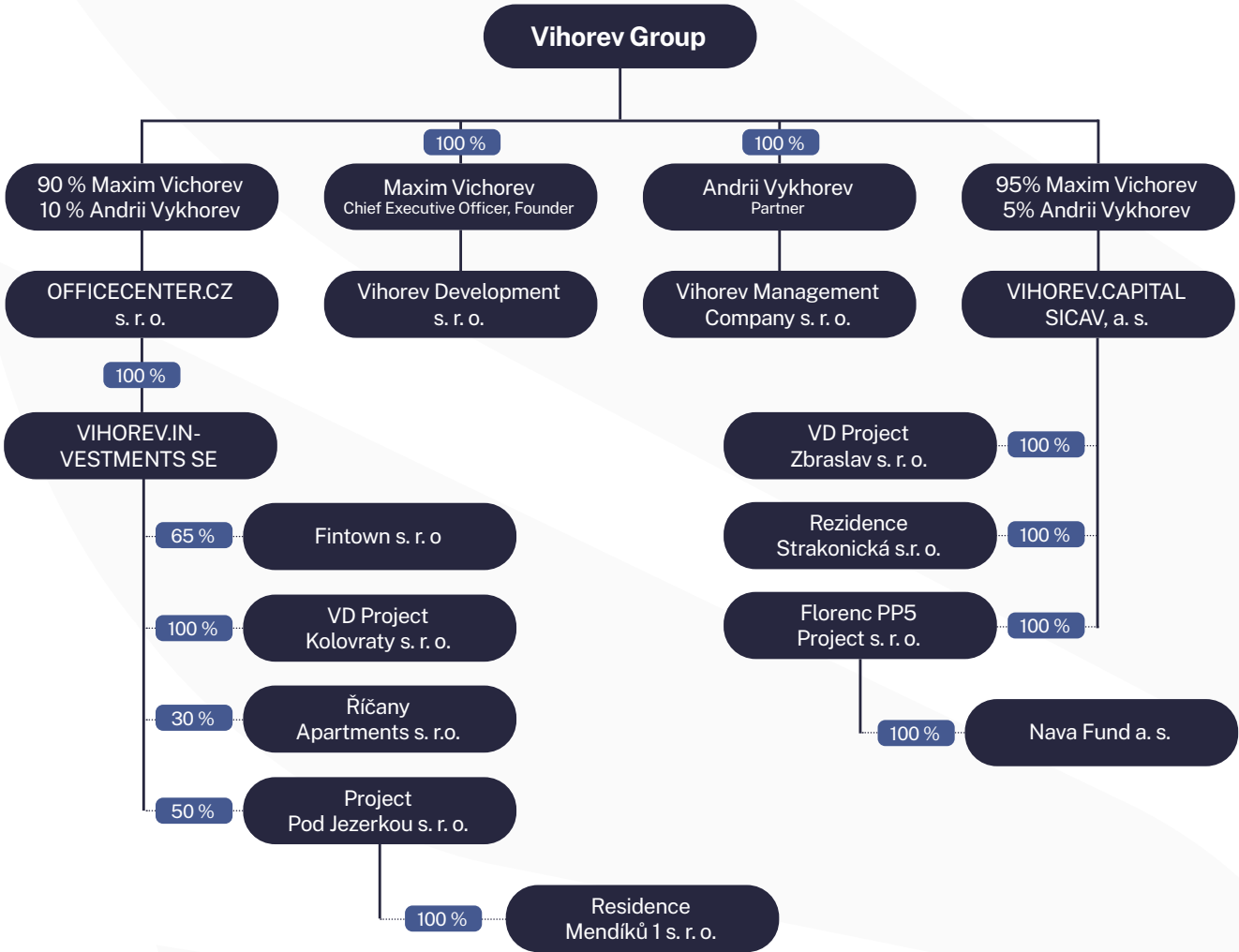
Děkuji všem, kdo jsou toho součástí – kolegům, investorům, partnerům i klientům. Bez vás by to nebylo možné. Společně pokračujeme.

S úctou,

Mgr. Maxim Vihorev

Zakladatel a majitel skupiny Vihorev

Organizační struktura společnosti



Organizační struktura odráží klíčové vztahy mezi jednotlivými částmi skupiny a zajišťuje efektivní řízení a koordinaci napříč všemi úrovněmi.

Schéma odpovídá stavu k datu 31. 12. 2024.

Funkce a činnost firem

Název firmy	Oblast působnosti	Hlavní činnost / zaměření
Vihorev Management Company s. r. o. IČO: 06137512	Provoz (HONEST APT)	Společnost držící know how a zajišťující provoz servisovaných apartmánů pod značkou HONEST Apartments.
Nava Fund a. s. IČO: 07345330	Investice / development	Projektová společnost/SPV vlastníci projekt/objekt Prvního Pluku 211/5, Praha 8.
Vihorev.INVESTMENTS SE IČO: 24802131	Investice	Společnost zajišťující interní financování projektů ve skupině Vihorev Group.
Vihorev Development s. r. o. IČO: 07675992	Provoz (CONSTRUCTION MAN)	Společnost poskytující služby Construction managementu/Generálního dodavatele staveb ve skupině Vihorev Group.
Rezidence Strakonická s. r. o. IČO: 05701694	Investice / development	Projektová společnost/SPV vlastníci projekt/objekt Strakonická 1856/11, Praha 5.
Říčany Apartments s. r. o. IČO: 14102072	Investice / development	Projektová společnost/SPV vlastníci projekt/objekt Obchodní 1623/14, Říčany u Prahy.
Residence Mendíků 1 s. r. o. IČO: 05172560	Investice / development	Projektová společnost/SPV vlastníci projekt/objekt Mendíků 1, Praha 4.
Project Pod Jezerkou s. r. o. IČO: 19924984	Investice	Společnost zajišťující interní financování a držící obchodní podíl SPV Residence Mendíků 1 s.r.o.
VD Project Kolovraty s. r. o. IČO: 22380884	Investice / development	Společnost zajišťující interní financování a držící obchodní podíl SPV GARTAL Developerský projekt J s.r.o.
VD Project Zbraslav s. r. o. IČO: 11662786	Investice / development	Projektová společnost/SPV vlastníci projekt/objekt Nad Parkem 1347, Praha.
Fintown s. r. o. IČO: 17323657	Investice	Společnost provozující fintech investiční platformu pro retailové investory EU.
OFFICECENTER.CZ s. r. o. IČO: 28471032	Provoz (MANAGEMENT VG)	Společnost zajišťující manažerské služby ve skupině Vihorev Group.
Vihorev.CAPITAL SICAV a. s. IČO: 07670184	Investice	Fond kvalifikovaných investorů pro skupinu Vihorev Group, spravovaný investiční společností AVANT.

Přehled vybraných ekonomických ukazatelů dceřiných a přidružených společností za 2024

Vihorev Management Company s. r. o.

	2023	2024
Gross Valuation	33 000	43 150
Debt	0	0
Net Valuation	33 000	43 150

Nava Fund a. s.

	2023	2024
Gross Valuation	88 900	165 526
Debt	62 084	130 956
Net Valuation	26 816	34 570

Rezidence Strakonická s. r. o.

	2023	2024
Gross Valuation	79 200	86 724
Debt	73 554	74 791
Net Valuation	5 646	11 933

Říčany Apartments s. r o.

	2023	2024
Gross Valuation	389 019	657 961
Debt	253 864	301 098
Net Valuation	135 155	356 863

Project Pod Jezerkou s. r. o.

	2023	2024
Gross Valuation	44 245	95 075
Debt	12 987	47 945
Net Valuation	31 258	47 130

*Hodnota je uvedena v tis. CZK

VD Project Kolovraty s. r. o.

	2023	2024
Gross Valuation	0	32 160
Debt	0	20 000
Net Valuation	0	12 160

Fintown s. r. o.

	2023	2024
Gross Valuation	97 346	331 761
Debt	82 091	270 714
Net Valuation	15 255	61 047

VD Project Zbraslav s. r. o.

	2023	2024
Gross Valuation	36 180	40 200
Debt	25 387	24 535
Net Valuation	10 793	15 665

VIHOREV.CAPITAL SICAV a. s.

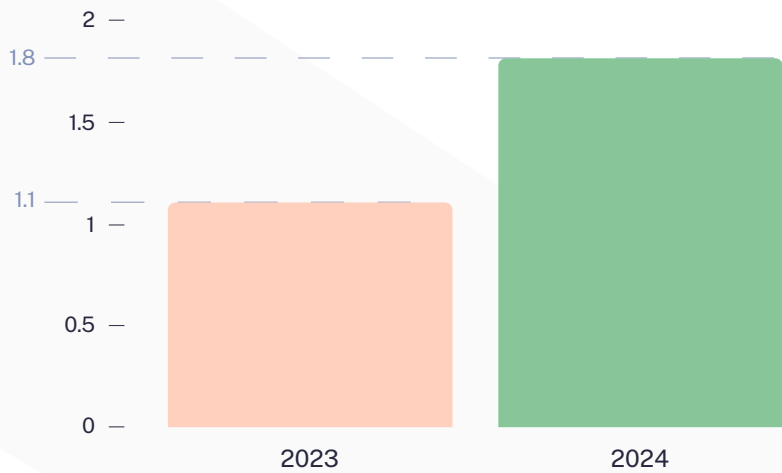
	2023	2024
Gross Valuation	280 897	284 422
Debt	258 220	269 473
Net Valuation	22 677	14 949

*Hodnota je uvedena v tis. CZK

Srovnání konsolidovaných výsledků 2023 vs. 2024

Company valuation

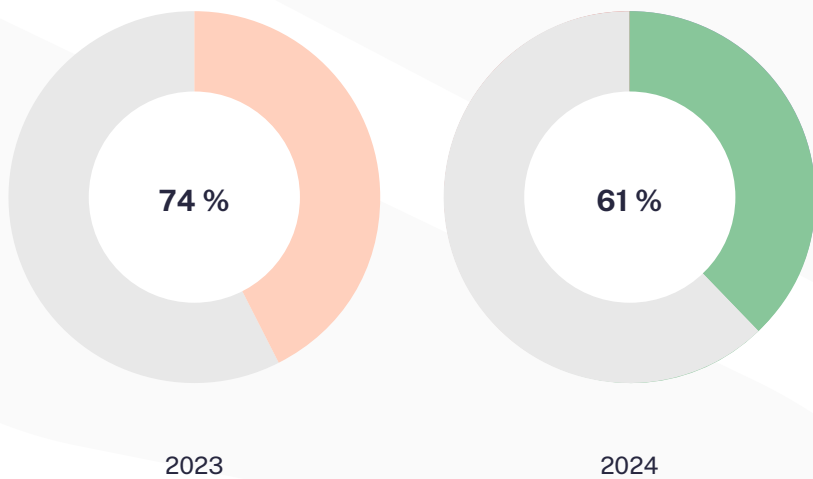
*Hodnoty jsou uvedeny v mld. CZK



Komentář finančního manažera

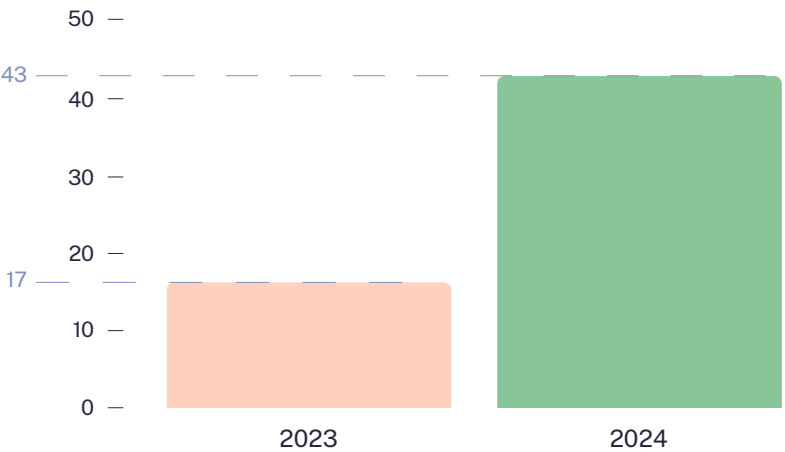
V rámci rozvoje všech otevřených projektů došlo k nárůstu hrubé hodnoty skupiny ve vyšším tempu růstu oproti nově získanému dluhovému financování (zde je příčina poklesu LTV). V roce 2024 došlo k dokončení, a tedy i zhodnocení projektů Karlín (Nava Fund a. s.) a Říčany (Říčany Apartments s. r. o.). Skupina na konci roku 2024 vstoupila do projektu v Kolovratech, kde se jedná o vybudování pozemků k dalšímu prodeji (VD Project Kolovraty s. r. o.). V části výstavby pokračovaly v roce 2024 projekty Pod Jezerkou (Project Pod Jezerkou s. r. o.) a Zbraslav (VD Project Zbraslav s. r. o.), kde došlo k nárůstu hodnoty jak v kontextu růstu cen nemovitostí v Praze, tak v kontextu pokračování činností v rámci přípravy či samotné výstavby projektu. Projekt Rezidence Strakonická s. r. o. fungoval v již stabilním režimu z minulých období. Provozní společnost Vihorev Management Company s. r. o. dosáhla růstu zásluhou začátku provozu nových projektů v Karlíně a Říčanech a také zefektivněním provozu Strakonické. Investiční platforma Fintown dokázala vyrůst více než trojnásobně v objemu naraísovaného kapitálu a pokračuje ve svém dalším technologickém rozvoji, což se také projeví v hodnotě projektu.

LTV



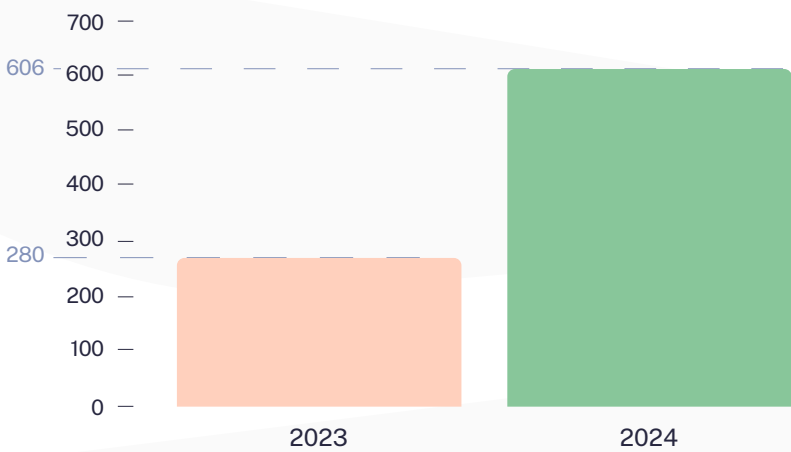
Příjmy mimo skupinu Vihorev Group

Operating revenues
Vihorev Management Company

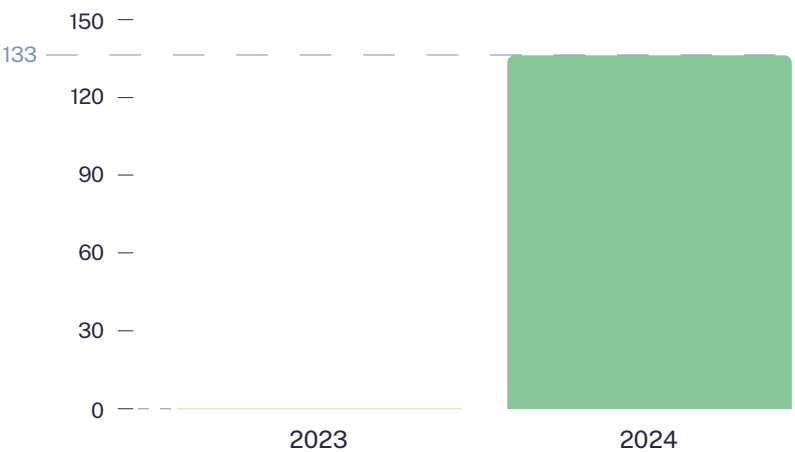


Net valuation

*Hodnoty jsou uvedeny v mil. CZK



Exit revenues
Říčany Apartments



*Hodnoty jsou uvedeny v mil. CZK

Model fungování společnosti



Investment

Vihorev Group cíleně vyhledává nemovitosti s růstovým potenciálem, které jsou často mimo hlavní zájem trhu, avšak díky svému umístění, objemu nebo stavu nabízejí atraktivní návratnost. Klademe důraz na lokalitu, právní připravenost a reálnou transformovatelnost daného aktiva. Investiční rozhodnutí stavíme na kombinaci detailní due diligence a dlouhodobé zkušenosti s trhem – naším cílem je vytvořit základ pro hodnotový růst v dalších fázích projektu.

Development

Soustředíme se na promyšlený architektonický rozvoj, technickou přípravu a efektivní řízení realizace. Ať už jde o rezidenční, komerční nebo smíšené projekty, naším cílem je vytvářet funkční a atraktivní prostředí, které odpovídá aktuálním požadavkům trhu. Výstavbu vnímáme jako nástroj přidané hodnoty – pečujeme o každý krok od projektové dokumentace přes povolenací procesy až po samotnou realizaci, kterou často zajišťujeme ve spolupráci s osvědčenými partnery.

Operations

Po dokončení projektu přebíráme správu nemovitosti s cílem zajistit její bezproblémový provoz a co nejvyšší výnos. Na rozdíl od některých developerů si však **aktiva dlouhodobě neponecháváme** – naším cílem je rychlý až střednědobý exit.

Nemovitosti, které prodáme, si nadále ponecháváme ve správě a provozujeme je pro nové vlastníky. Díky našim dlouholetým zkušenostem zajišťujeme efektivní chod a maximalizaci výnosu z jejich provozu.

Tím vytváříme model výhodný pro obě strany: kupující získává stabilní výnosový produkt, který kombinuje růst hodnoty nemovitosti v čase s podílem na příjmech z jejího provozu, zatímco my nadále profitujeme prostřednictvím našeho provozního podílu. Tento model nám umožňuje rychle reinvestovat uvolněný kapitál do nových projektů a zároveň dlouhodobě profitovat jako provozovatel.

Na tomto principu vznikla značka hotelového řetězce **honest Apartments**, která se specializuje na krátkodobé i dlouhodobé ubytování v Praze a jejím blízkém okolí.



Development 2024



Honest Karlín

Praha 8

Dokončení projektu
Q2 2024

Hodnota investice
150 mil. CZK

● Obsazenost
86 % +

● ADR
92 EUR +

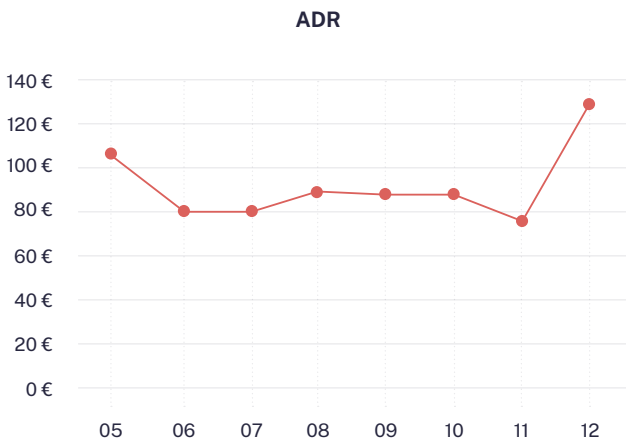
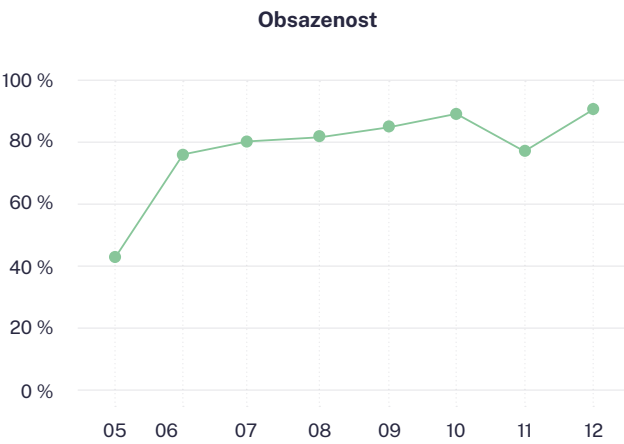


Projekt celkové revitalizace a přístavby budovy v ulici Prvního pluku. Objekt slouží pro moderní servisované apartmány.

Třicet jedna apartmánových jednotek v samém srdci Karlína. Vzniká zde nejen celá řada nových administrativních budov, nových obchodů, ale i mnoho dalších revitalizačních projektů včetně opravy Karlínského viaduktu, jehož oblouky se promění v malebné kavárny s venkovním posezením.

Počet jednotek: 31
Užitná plocha: 1 000 m²

Vývoj v čase



Honest Říčany

Říčany u Prahy

Dokončení projektu
Q3 2024

Hodnota investice
650 mil. CZK

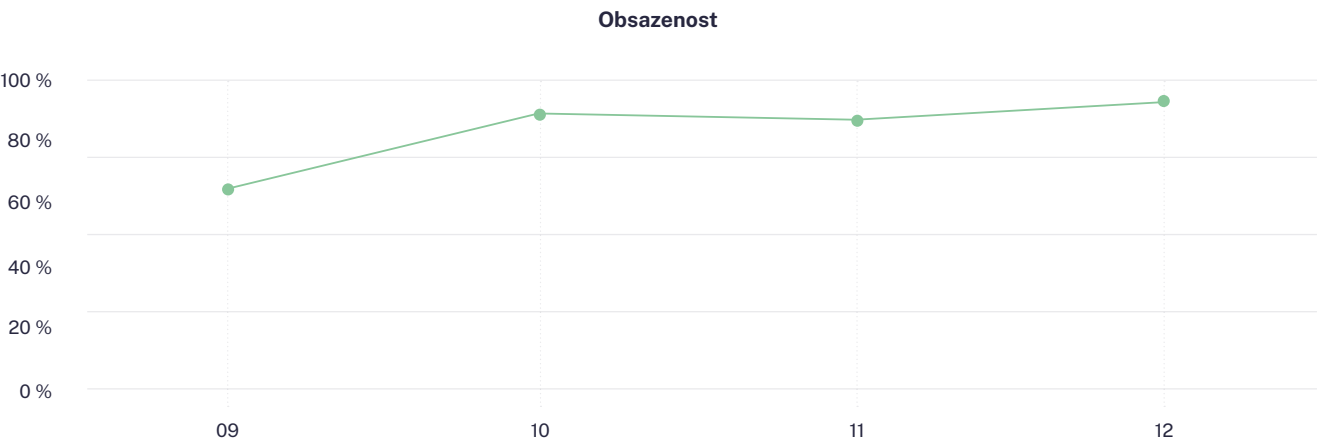
● Obsazenost
67 %



Honest Říčany nabízí servisované apartmány v rozmezí 2. až 12. podlaží, včetně výjimečných střešních apartmánů, z nichž většina již od úrovně 2.NP poskytuje široký výhled do krajiny. Kromě recepce, která funguje nepřetržitě a lobby, projekt zahrnuje i další nebytové prostory na úrovni 1.PP a 1.NP, ve kterých se nachází coworkingové centrum sdílených kanceláří, jejichž nabídka v lokalitě zásadně chybí. Důraz je kladen na environmentální udržitelnost, která se projevuje v řadě energeticky úsporných opatření v použitých materiálech a technologických řešení včetně zelených střech.

Počet jednotek: 120
Užitná plocha: 7 025 m²

Vývoj v čase



Nové projekty



Honest Michle

Praha 4

Dokončení projektu
2026

Hodnota investice
přes 150 mil. CZK



Rezidence nabídne 31 plně vybavených bytů navržených s důrazem na funkční dispozice. Skvělá dopravní dostupnost, služby v docházkové vzdálenosti a světlé interiéry dělají z Michle příjemné místo pro život.

Počet jednotek: 31
Užitná plocha: 1 300 m²



Park Vista Zbraslav

Praha 5

Dokončení projektu
2026

Hodnota investice
přes 150 mil. CZK



Nejnovějším přírůstkem do našeho portfolia je výjimečný rezidenční projekt Zbraslav týčící se nad Vltavským údolím. Tento viladům bude celkem obsahovat 6 luxusních bytových jednotek.

Počet jednotek: 6
Užitná plocha: 1 000 m²

Další projekty Vihorev Group



Honest Smíchov

Praha 5

Dokončení projektu
Q1 2019

Hodnota investice
107 mil. CZK

● Obsazenost
86 % +

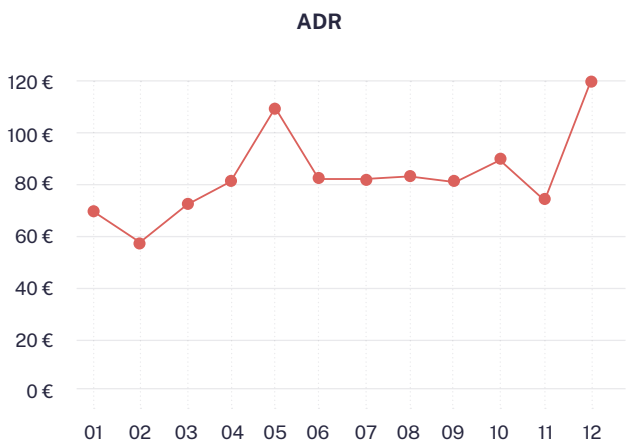
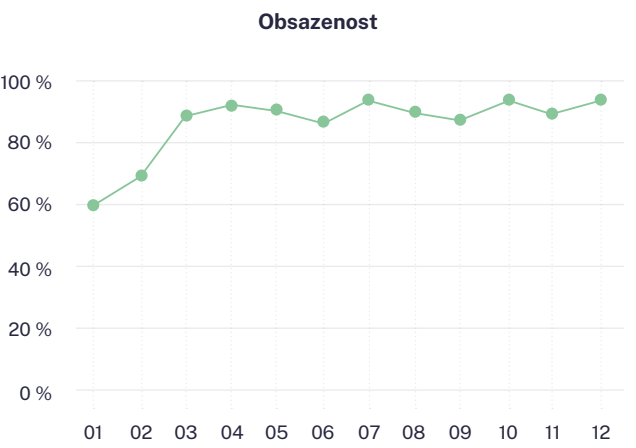
● ADR
83 EUR +



Dynamicky rozvíjející se lokalita Smíchova byla využita pro realizaci projektu apartmánového komplexu. Koncept servisovaných apartmánů je naším specifikem v rámci segmentu rezidenčních nemovitostí, který zabezpečuje značnou flexibilitu na tomto trhu. Menší apartmánové jednotky lze využít ke krátkodobému i dlouhodobému pronájmu. Tento projekt byl od začátku zaměřen na generování pravidelného pozitivního cashflow, které udržel díky nadprůměrné obsazenosti i během protipandemických restrikcí, kdy jiná ubytovací zařízení musela svou činnost ukončit.

Počet jednotek: 26
Užitná plocha: 965 m²

Vývoj v čase



Tým Vihorev Group



Mgr. Maxim Vihorev
Chief Executive Officer, Founder



Andrii Vykhorew
Partner



Tomáš Wildt
COO | Head of Commercial



Jaroslav Klečka
Financial Manager



Dušan Hub
Head of Construction



Zora Nováková Hrubá
General Legal Counsel



Aneta Herink Morová
Human Resources



Robin Kavalír
Head of Performance Marketing



Andrea Kuchařová
M&A

Výzvy a plány pro rok 2025

The Seed, Costa Rica

Eco-luxusní rezidenční projekt spojující udržitelnost a design: 28 bytů, 35 vil a 12 stylových chatek v harmonii s přírodou. Bydlení, které má smysl.



Pozemky v Kolovratech

Projekt s územním rozhodnutím na výstavbu a zasíťování 18 stavebních parcel 356–550 m².



Zahájení stavby na Zbraslavi

Výjimečný rezidenční projekt Zbraslav týčící se nad Vltavským údolím. Tento viladům bude celkem obsahovat 6 luxusních bytových jednotek.



Nové akvizice

V roce 2025 aktivně pracujeme na dalších zajímavých akvizicích v Praze a jejím blízkém okolí. Naším cílem je rozšiřovat portfolio o kvalitní projekty s dlouhodobou přidanou hodnotou.



Restrukturalizace skupiny a personální změny a posily

V rámci restrukturalizace aktivně rozšiřujeme náš tým o zkušené profesionály a seniorní specialisty. Posilujeme klíčová oddělení společnosti s cílem zvýšit efektivitu, odbornost a připravenost na další růst.





VIHOREV

INVESTMENTS AND DEVELOPMENT