



VIHOREV
INVESTMENT AND DEVELOPMENT

Q4 2025 REPORT



O VIHOREV Group

15+ let
ZKUŠENOSTÍ

58 815 m²
V REAL ESTATE PORTFOLIU

+69,6 mil. EUR
HODNOTA NAŠICH PROJEKTŮ

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.

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.



Mgr. Maxim Vihorev

ZAKLADATEL A MAJITEL SKUPINY VIHOREV

Dámy a pánové,

čtvrtý kvartál roku 2025 uzavřel období, které pro naši skupinu znamenalo stabilitu, růst a potvrzení dlouhodobého směřování. Uplynulý rok ukázal, že dokážeme systematicky rozvíjet projekty v České republice i v zahraničí, s jasnou vizí a důrazem na dlouhodobou hodnotu.

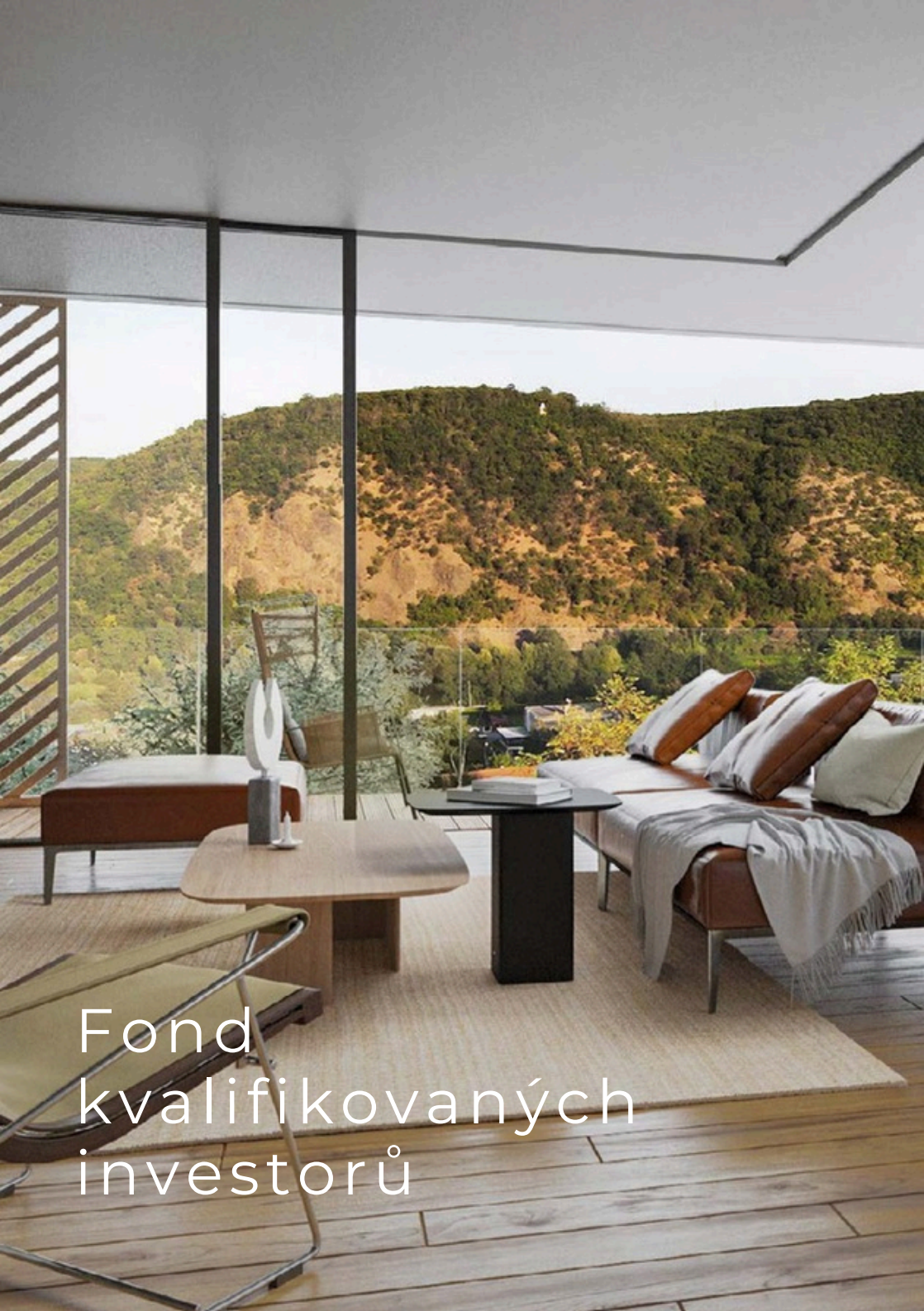
Naše portfolio se posunulo o několik významných kroků. Rezidenční projekty v Praze pokračují podle plánu, projekt The Seed Costa Rica po dokončení přípravné fáze vstoupil do předprodeje a byl rozšířen o sousední pozemek. V Kolovratech jsme úspěšně dokončili první fázi prodeje a připravujeme zahájení výstavby rodinných domů.

Tyto milníky potvrzují, že naše strategie stojí na pevných základech a je dlouhodobě udržitelná.

Fond kvalifikovaných investorů meziročně posílil o 36,94 % a objem spravovaného majetku se ke konci roku 2025 přiblížil hranici 488 milionů korun. Tento výsledek je jasným signálem důvěry investorů a potvrzením hodnoty projektů, na kterých pracujeme.

Velmi si vážím práce vedení skupiny a jednotlivých týmů, které dokážou dlouhodobě udržovat kontinuitu, kvalitu i tempo realizace napříč celým portfoliem. Díky jejich profesionalitě můžeme postupovat stabilně a s jistotou, že každý krok odpovídá naší vizi.

Děkuji všem, kteří se podíleli na úspěšném uzavření roku 2025. Do roku 2026 vstupujeme se stabilním portfoliem, jasným směrem a odhodláním pokračovat v dalším růstu skupiny.



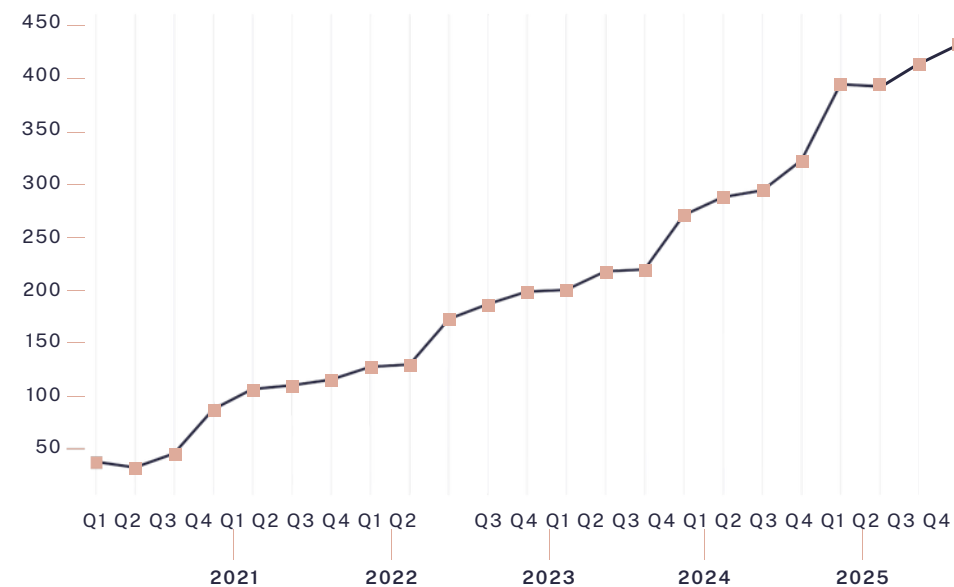
Fond
kvalifikovaných
investorů

Aktuální data fondu

	HODNOTA PIA	HODNOTA OBJEMU MAJETKU FONDU
Hodnota (11/2025)	1,6785 Kč	487 779 249 Kč
Procentní změna (11/2024-11/2025)	9,19 % p.a.	36,94 %

Vývoj objemu majetku fondu v čase

Hodnota je uvedena v milionech CZK.



Development 2026



Honest Michle

Záměr projektu
Rezidenční development

Celková hodnota investice
Přes 150 mil. CZK

Aktuální fáze
Výstavba 5. NP, hrubé rozvody ZTI a elektro, sádrokartonové příčky

Termín dokončení
Q3 2026

Celková užitná plocha
1 300 m²

O projektu

Rezidence nabízí 32 plně vybavených bytů navržených s důrazem na funkční dispozici. Skvělá dopravní dostupnost, služby v docházkové vzdálenosti a světlé interiéry dělají z Michle příjemné místo pro život.

Nadcházející fáze

Leden 2026 Výstavba 6. NP, svislé a vodorovné konstrukce + rozvody ZTI, elektro, sádrokartonové příčky
Únor 2026 Výstavba 7. NP, svislé a vodorovné konstrukce + rozvody ZTI, elektro, sádrokartonové příčky



Park Vista, Zbraslav

Záměr projektu
Rezidenční development

Celková hodnota investice Přes 150 mil. CZK

Aktuální fáze
Příprava konstrukcí pro věžový jeřáb, rozvody hromosvodů

Termín dokončení
Q4 2026

Celková užitná plocha
1 000 m²

O projektu

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

Nadcházející fáze

Leden - Únor 2026 Podkladní betony, zemní práce, 1. PP, stěny



Signature Kolovraty

Záměr projektu
Pozemkový development

Celková hodnota investice
46,5 mil. CZK

Aktuální fáze
Dokončení 1. fáze prodeje

Termín dokončení
Q3 2026

Počet parcel
18

O projektu

Projekt s územním rozhodnutím zahrnuje výstavbu a zasítování 18 stavebních parcel o velikosti 356–550 m². Součástí je také realizace rodinných domů.

Nadcházející fáze

Únor 2026 Vydání PZ pro rodinné domy, zahájení výstavby
Červen 2026 Dokončení výstavby, kolaudace
Červenec 2026 Podpisy kupních smluv



The Seed, Costa Rica

Záměr projektu
Rezidenční projekt spojující luxus a ekologii

Celková hodnota investice
Přes 55 mil. USD

Aktuální fáze
Způštění předprodeje

Termín dokončení
Rok 2028-2029

O projektu

Luxusní rezidenční projekt s 80 jednotkami spojuje moderní design, udržitelnost a vysoký standard služeb. Nabízí wellness, spa, fitness, veřejné bazény, restauraci a nonstop recepci, a přináší prostředí, kde se snoubí klid, harmonie a životní pohoda v každém okamžiku.



HONEST MICHLE



PARK VISTA ZBRASLAV



Tomáš Wildt

CHIEF OPERATIONS OFFICER

Vážení kolegové,

závěr roku 2025 přinesl výrazný posun jak v realizaci developmentových projektů, tak v provozní části našeho portfolia.

V projektu Honest Michle aktuálně realizujeme výstavbu pátého nadzemního podlaží, včetně hrubých rozvodů ZTI, elektroinstalací a sádkartonových příček. Projekt pokračuje dle harmonogramu s cílovým dokončením ve třetím kvartálu roku 2026.

V rezidenčním projektu Park Vista Zbraslav probíhá příprava staveniště, včetně konstrukcí pro věžový jeřáb a rozvodů hromosvodů. Současně připravujeme zahájení zemních prací a realizaci prvního podzemního podlaží.

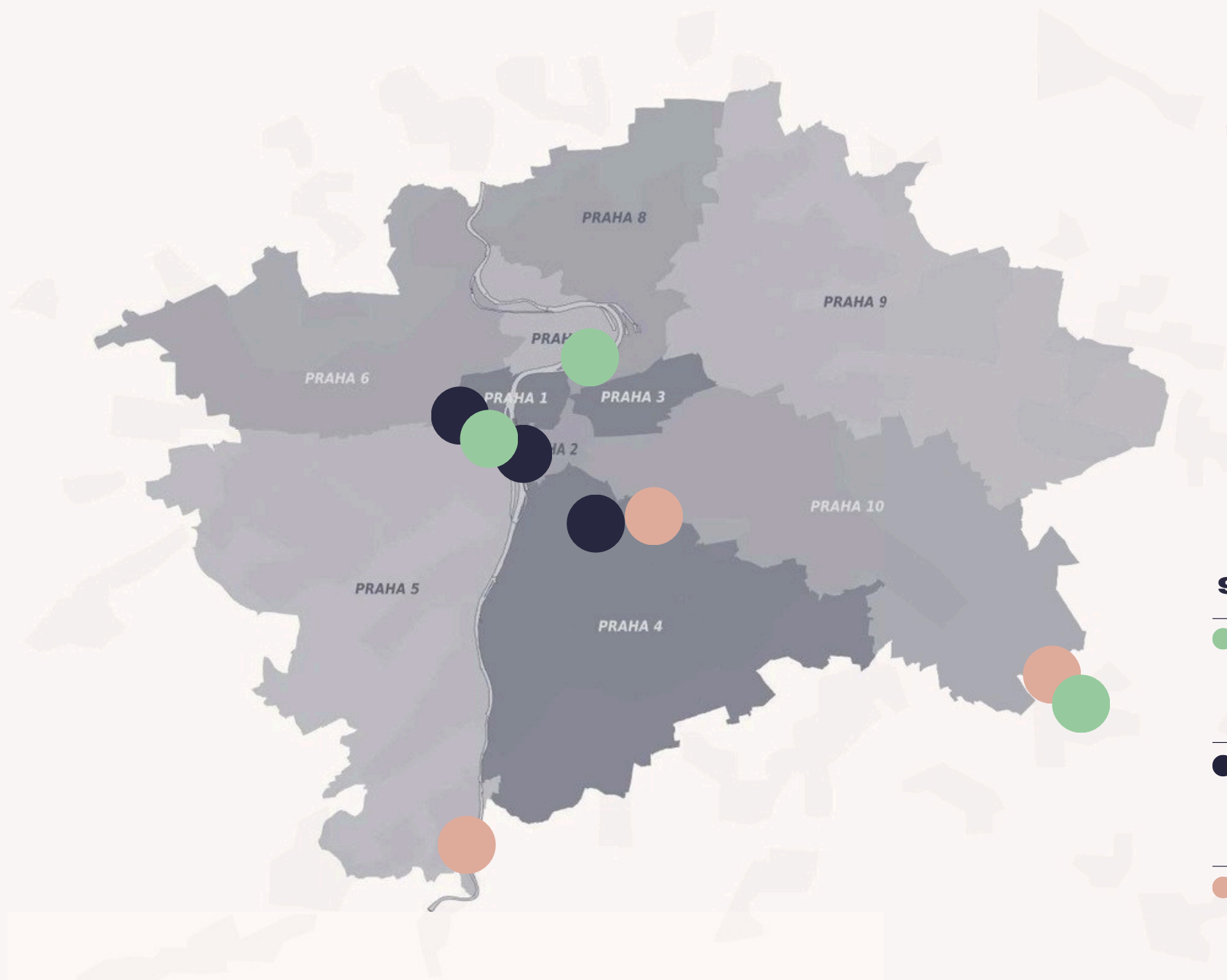
Projekt The Seed Costa Rica po dokončení finálního layoutu a přípravných prací vstoupil do fáze předprodeje. Projekt spojující luxusní bydlení s důrazem na udržitelnost nyní směřuje k realizaci v horizontu let 2028–2029.

V Kolovratech jsme úspěšně uzavřeli první fázi prodeje stavebních parcel a připravujeme vydání povolení a zahájení výstavby rodinných domů v průběhu roku 2026. Tento projekt potvrzuje naši schopnost efektivně realizovat pozemkový development i navazující výstavbu.

Provozní výsledky značky Honest zůstávají velmi silné. Obsazenost se v jednotlivých lokalitách pohybuje mezi 81 a 96 % a průměrná denní sazba dosahuje až 103 EUR. Tyto výsledky potvrzují stabilní poptávku, kvalitní správu a význam provozní části portfolia.

Interní workshopy a koordinace napříč týmy nám umožnily sjednotit postupy, zpřesnit procesy a posílit spolupráci mezi jednotlivými odděleními. Díky tomu vstupujeme do roku 2026 s jasně definovanými prioritami a dobře nastaveným provozním i investičním rámcem.

Děkuji všem kolegům za jejich práci, preciznost a profesionální přístup.



9 PROJEKTŮ

Ve správě
Honest Smíchov
Honest Karlín
Honest Říčany

Dokončeno
Avion Budějovická
Rezidence Vojanka
Rezidence Strakonická

Ve výstavbě
Rezidenční projekt Zbraslav
Honest Michle
Pozemky v Kolovratech

Provoz



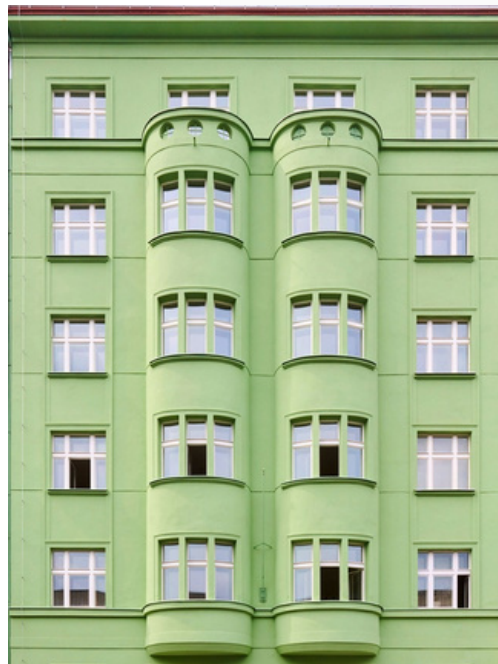
Honest
Říčany

Q4 2025

Obsazenost
96 %



ADR (Average Daily Rate)
74 EUR (krátkodobý)



Honest
Smíchov

Q4 2025

Obsazenost
81 %



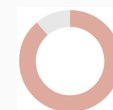
ADR (Average Daily Rate)
96 EUR



Honest
Karlín

Q4 2025

Obsazenost
82 %



ADR (Average Daily Rate)
103 EUR



VIHOREV
INVESTMENT AND DEVELOPMENT