

REZIDENČNÍ PORTFOLIO

# HOUSING ALFA

Osm nájemních nemovitostí  
s platícími nájemníky v 6 krajích





# INVESTORSKÁ BROŽURA

Rezidenční portfolio nájemních nemovitostí Housing alfa s.r.o.

## HOUSING ALFA

## Staňte se spoluvlastníky portfolia osmi nájemních nemovitostí

Housing alfa s.r.o. pořizuje rezidenční portfolio osmi obytných nemovitostí rozmístěných napříč Českou republikou, od Prahy přes střední, severní a jižní Čechy až po Moravskoslezský kraj. Portfolio kombinuje bytové jednotky v bytových domech a samostatné rodinné domy.

Na rozdíl od developerských projektů ve výstavbě jde o **existující nájemní nemovitosti se stávajícími platícími nájemníky**. Portfolio nadále aktivně spravuje NOVA NEST s.r.o. ze skupiny AssetHouse.

Kombinovaná tržní hodnota portfolia byla stanovena na přibližně 44,5 mil. Kč. Investoři vstupují za kupní cenu 42,3 mil. Kč, tedy s 5% diskontem. Očekávaný výnos činí 8,1 až 12,5 % p.a.\* v horizontu 3 let. Předpokládaná renta z nájemného činí 3,7 % z výše investice a je zamýšlena její čtvrtletní výplata.\*\*

**8**

nájemních nemovitostí s platícími nájemníky

**44,5 mil. Kč**

odhadovaná tržní hodnota

**3,7 %\*\***

předpokládaná renta, čtvrtletní výplata

**8,1-12,5 % p.a.**

očekávaný výnos\*

\* Předpokládané zhodnocení nezohledňuje daň z příjmů právnických osob placenou jednotlivými subjekty ani případnou daň z podílů na zisku. Výnos je očekávaný, nikoli garantovaný. \*\* Předpokládaná renta z nájemného činí 3,7 % z výše investice a je zamýšlena její čtvrtletní výplata. Skutečná výše renty však závisí na inkasu nájemného a nákladech společnosti. V případě výpadku inkasa nájemného nebo nutnosti neočekávaných výdajů překračujících rezervy společnosti nemusí být uhrazena v očekávaném čase, v očekávané výši nebo vůbec.

# 01

## O projektu a investiční příležitosti

Portfolio Housing alfa tvoří osm existujících nájemních nemovitostí v šesti krajích. Následující strany představují akvizici, rozložení portfolia, jeho skladbu a strategii dlouhodobého pronájmu.

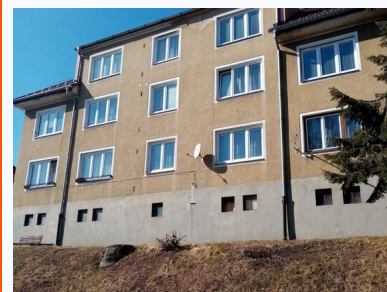
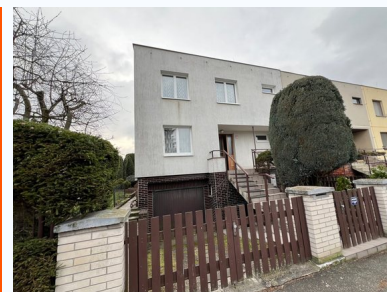
## EXISTUJÍCÍ NÁJEMNÍ MAJETEK

## Obsazené nemovitosti, ne developerský projekt

Housing alfa s.r.o. získává nemovitosti odkoupením od stávajícího vlastníka, společnosti NOVA NEST s.r.o. ze skupiny AssetHouse, a stává se tak vlastníkem profesionálně spravovaného portfolia **nájemních nemovitostí s dlouhodobě platícími nájemníky**.

Strategie cílí na nemovitosti se stávajícím nájemním příjmem, nikoli na krátkodobé rekreační pronájmy či nedokončenou výstavbu. Odpadá tak riziko zpoždění nebo nedokončení stavby, které je typické pro developerské projekty.

Portfolio je nadále aktivně spravováno s cílem stabilizovat obsazenost, výnosy a hodnotu jednotlivých aktiv.



### obsazené

nájemní nemovitosti

### platící

stávající nájemníci

### bez rizika

nedokončení výstavby

### profesionální

správa portfolia

## STRUKTURA AKVIZICE

## Portfolio se pořizuje o 5 % výhodněji vůči tržní hodnotě

Kombinovaná tržní hodnota portfolia byla nezávisle stanovena prostřednictvím aplikace Valuo.cz k září 2026, resp. společností RSM CZ a.s. Portfolio je nabízeno za zvýhodněnou cenu, investoři tak při vstupu získávají majetek s diskontem.

**44 539 000 Kč**

ODHADOVANÁ TRŽNÍ HODNOTA

Kombinovaná tržní hodnota osmi nemovitostí dle ocenění RSM CZ a.s. a Valuo.cz, posouzená nezávislou supervizí realitního makléře.

**42 300 000 Kč**

KUPNÍ CENA PORTFOLIA

Housing alfa s.r.o. portfolio odkupuje od společnosti NOVA NEST s.r.o. ze skupiny AssetHouse. Rozdíl oproti tržní hodnotě odpovídá diskontu přibližně 5 %.

**40 498 000 Kč**

CÍLOVÁ ČÁSTKA ÚPISU

Investoři vstupují kapitálově prostřednictvím platformy ROIER. Housing alfa vkládá do projektu vlastní zdroje ve výši 2 500 000 Kč.

Investor tak nevstupuje do nápadu na papíře, ale do obsazeného nájemního majetku pořízeného pod jeho tržní hodnotou.

## GEOGRAFICKÁ DIVERZIFIKACE

## Portfolio rozložené napříč Českou republikou

Portfolio je rozmístěno v osmi lokalitách v šesti krajích. Díky tomu není hodnota portfolia závislá na vývoji jediného regionálního trhu a nájemní příjem se opírá o více místních poptávek.

|                                 |                      |
|---------------------------------|----------------------|
| <b>Praha 9, Prosek</b>          | Hlavní město Praha   |
| <b>Kladno</b>                   | Středočeský kraj     |
| <b>Příbram</b>                  | Středočeský kraj     |
| <b>Turnov</b>                   | Liberecký kraj       |
| <b>Bakov u Studnice</b>         | Královéhradecký kraj |
| <b>Vimperk</b>                  | Jihočeský kraj       |
| <b>Markvarec u Č. Rudolce</b>   | Jihočeský kraj       |
| <b>Stanislavice u Č. Těšína</b> | Moravskoslezský kraj |



8

lokalit

6

krajů

## DVA TYPY POPTÁVKY

## Kombinace městských bytů a rodinných domů

Portfolio kombinuje pronajaté bytové jednotky ve vícepodlažních bytových domech a samostatné rodinné domy. Rozkládá tak poptávkové riziko mezi městský nájemní trh a bydlení v menších lokalitách.

|     |                               |                                                                       |
|-----|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| BYT | Praha 9, Prosek               | byt 2+kk, 44 m <sup>2</sup>                                           |
| BYT | Turnov                        | byt 2+1, 95 m <sup>2</sup>                                            |
| BYT | Vimperk                       | byt 3+1, 68 m <sup>2</sup>                                            |
| DŮM | Kladno                        | řadový rodinný dům, 153 m <sup>2</sup>                                |
| DŮM | Bakov u Studnice              | rodinný dům 6+kk, 183 m <sup>2</sup>                                  |
| DŮM | Stanislavice u Českého Těšína | rodinný dům 4+kk, 257 m <sup>2</sup> a 1,7 ha pozemků                 |
| DŮM | Markvarec u Českého Rudolce   | rodinný dům 5+1, 180 m <sup>2</sup>                                   |
| DŮM | Příbram                       | soubor 3 domů, celkem 190 m <sup>2</sup> , pozemek 566 m <sup>2</sup> |

3

bytové jednotky

7

rodinných domů, z toho soubor 3 domů v Příbrami

2

typy nájemní poptávky: město a menší obce

## INVESTIČNÍ STRATEGIE

## Jasně definovaná cesta od akvizice po výplatu investorů

Strategie je postavena na pořízení obsazeného nájemního majetku, jeho profesionální správě po dobu investičního horizontu a na předem definovaném exitu. Investiční horizont je nastaven na 3 roky.

01

**Úpis kapitálu**

postupně v tranších přes platformu ROIER

02

**Odkup portfolia**

od NOVA NEST s.r.o., skupina AssetHouse

03

**Správa a pronájem**

nájemné od platících nájemníků, zamýšlená čtvrtletní renta\*\*

04

**Exit projektu**

refinancování nebo prodej části či celého portfolia

05

**Vypořádání**

vypořádání s investory a distribuce zisku

Z prostředků získaných při exitu bude provedeno vypořádání s investory a distribuce zisku. Exit může proběhnout refinancováním portfolia nebo prodejem jeho části či celku, podle situace na trhu v době exitu.

**Investiční horizont 3 roky · správcovský poplatek 0 % p.a. · investice od 1 000 Kč**

\*\* Předpokládaná renta z nájemného činí 3,7 % z výše investice a je zamýšlena její čtvrtletní výplata. Skutečná výše renty však závisí na inkasu nájemného a nákladech společnosti. V případě výpadku inkasa nájemného nebo nutnosti neočekávaných výdajů překračujících rezervy společnosti nemusí být uhrazena v očekávaném čase, v očekávané výši nebo vůbec.

# 02

## Nemovitosti v portfoliu

Osm nájemních nemovitostí se stávajícími platícími nájemníky. Každá strana představuje jednu nemovitost: její charakter, lokalitu, klíčové parametry a hodnotu podle nezávislého ocenění.

## RODINNÝ DŮM, Kladno

## Řadový dům ve statutárním městě kousek od Prahy

Patrový, částečně podsklepený řadový dům s užitnou plochou 153 m<sup>2</sup> stojí na pozemku o výměře 460 m<sup>2</sup>. Nabízí obytné místnosti, kuchyň, hygienické zázemí i technické prostory a má plastová okna.

Kladno se 67 000 obyvateli leží asi 25 km západně od Prahy. Díky dálnici D6, silnici I/61 a železnici je přirozenou volbou pro rodiny, které pracují v Praze a hledají dostupnější bydlení s plnou občanskou vybaveností.

**řadový dům**

typ a dispozice

**153 m<sup>2</sup>**

užitná plocha

**Středočeský**

kraj

**8,80 mil. Kč**

tržní hodnota, Valuo

BYTOVÁ JEDNOTKA 2+KK, PRAHA 9, PROSEK

## Pražský byt v dispozici, po které je stálá poptávka

Byt 2+kk o ploše 44 m<sup>2</sup> se nachází v šestém nadzemním podlaží panelového domu na pražském Proseku. Kompaktní dispozice je na pražském nájemním trhu dlouhodobě žádaná mezi jednotlivci i páry.

Prosek nabízí kompletní občanskou vybavenost: školy, zdravotnictví, obchody i služby, a rozvinutou městskou hromadnou dopravu. Praha s 1,28 milionu obyvatel je největším nájemním trhem v České republice.

**byt 2+kk**

typ a dispozice

**44 m<sup>2</sup>**

užitná plocha

**Praha**

kraj

**5,36 mil. Kč**

tržní hodnota, RSM CZ

RODINNÝ DŮM VČ. SAMOSTATNÝCH POZEMKŮ, ČESKÝ TĚŠÍN, STANISLAVICE

## Dům po rekonstrukci interiérů a 1,7 ha pozemků navíc

Samostatně stojící patrový dům 4+kk s užitnou plochou 257 m<sup>2</sup> stojí na pozemku o výměře 3 118 m<sup>2</sup>. Interiéry prošly rekonstrukcí: nové rozvody vody, elektroinstalace a topení, nové koupelny, kuchyňské linky i plastová okna. Obě podlaží mají vlastní kuchyňský kout, takže se dům hodí i pro vícegenerační bydlení.

Součástí nemovitosti jsou navíc pozemky o výměře 4 178 m<sup>2</sup> a další pozemky o výměře 12 616 m<sup>2</sup>. Stanislavice jsou klidnou částí Českého Těšína s napojením na silnici I/11.

**dům 4+kk**

typ a dispozice

**257 m<sup>2</sup>**

užitná plocha

**Moravskoslezský**

kraj

**7,44 mil. Kč**

tržní hodnota, RSM CZ

## SOUBOR 3 RODINNÝCH DOMŮ, PŘÍBRAM

## Tři domy po celkové rekonstrukci v jednom areálu

Soubor tří přízemních rodinných domů se nachází v těsné blízkosti historického centra Příbrami. Domy jsou dispozičně řešené jako vícebytové jednotky k bydlení, všechny prošly celkovou rekonstrukcí a jejich stavebně technický stav je hodnocen jako dobrý.

Plocha tří domů činí celkem 190 m<sup>2</sup>, pozemky 566 m<sup>2</sup>. K areálu patří zděný sklad, garáž a venkovní posezení, vytápění zajišťují dvě plynové kotelny. Příbram s 33 000 obyvateli je regionálním centrem asi 60 km od Prahy.

**3 domy**

typ a dispozice

**190 m<sup>2</sup>**

plocha 3 domů

**Středočeský**

kraj

**8,30 mil. Kč**

tržní hodnota, Valuo

BYTOVÁ JEDNOTKA 2+1, TURNOV

## Velkorysý byt v srdci Českého ráje

Byt 2+1 s nadprůměrnou užitnou plochou 95 m<sup>2</sup> se nachází v přízemí samostatně stojícího domu nedaleko centra Turnova. Dům prošel částečnou rekonstrukcí: má novou střešní krytinu, izolace a nové rozvody vody a odpadů. Byt má původní bukové parkety a klasická špaletová okna.

Turnov se 14 600 obyvateli je dopravním uzlem Českého ráje s napojením na Liberec i Jičín a s kompletní občanskou vybaveností.

**byt 2+1**

typ a dispozice

**95 m<sup>2</sup>**

užitná plocha

**Liberecký**

kraj

**4,70 mil. Kč**

tržní hodnota, RSM CZ

RODINNÝ DŮM, STUDNICE, BAKOV

## Prostorný rodinný dům v Kladském pomezí

Samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům s dispozicí 6+kk a užitnou plochou 183 m<sup>2</sup> stojí na velkorysém pozemku o výměře 1 859 m<sup>2</sup>. Obytné přízemí i podkroví mají každé vlastní koupelnu. K dispozici je také sklep a půda.

Dům leží v klidné obci s přibližně 250 obyvateli nedaleko Náchoda. Silnice II/304 ho spojuje s Náchodem a Novým Městem nad Metují a dál s Hradcem Králové.

**dům 6+kk**

typ a dispozice

**183 m<sup>2</sup>**

užitná plocha

**Královéhradecký**

kraj

**3,24 mil. Kč**

tržní hodnota, RSM CZ

BYTOVÁ JEDNOTKA 3+1, VIMPERK

## Rodinný byt v bráně Šumavy

Byt 3+1 s užitnou plochou 68 m<sup>2</sup> se nachází v cihlovém třípodlažním domě ve Vimperku. Byt je částečně modernizovaný: má novou kuchyň, novou koupelnu a od roku 2015 plastová okna. Předmětem koupě je podíl na bytovém domě, který odpovídá tomuto bytu.

Vimperk se 7 300 obyvateli nabízí mateřské, základní i střední školy, zdravotnická zařízení, kulturní instituce a sportoviště. Silnice I/4 ho spojuje se Strakonice a Prahou a na jihu s hraničním přechodem Strážný.

**byt 3+1**

typ a dispozice

**68 m<sup>2</sup>**

užitná plocha

**Jihočeský**

kraj

**2,97 mil. Kč**

tržní hodnota, Valuo

RODINNÝ DŮM, ČESKÝ RUDOLEC, MARKVAREC

## Venkovské bydlení v klidu jihočeské vesnice

Samostatně stojící přízemní dům s podkrovím nabízí dispozici 5+1 a užitnou plochu 180 m<sup>2</sup> na pozemku o výměře 1 781 m<sup>2</sup>. Tradiční zděná stavba se sedlovou střechou z pálených tašek poskytuje dostatek prostoru pro velkou rodinu.

Obec Markvarec leží asi 3 km od městyse Český Rudolec na Jindřichohradecku. Silnice II/409 ji spojuje s Tábořskem i Slavonickem až k hranici s Rakouskem.

**dům 5+1**

typ a dispozice

**180 m<sup>2</sup>**

užitná plocha

**Jihočeský**

kraj

**3,73 mil. Kč**

tržní hodnota, Valuo

# 03

## Parametry a struktura investice

Investoři vstupují do projektu prostřednictvím platformy ROIER. Následující strany shrnují parametry úpisu, zdroje a použití prostředků, strukturu investice, předpokládanou rentu, tranše a podmínky výnosu a exitu.

## Parametry investice v přehledu

Investoři vstupují do projektu kapitálově prostřednictvím platformy ROIER. Úpis probíhá postupně v tranších, správcovský poplatek je nulový a investovat lze již od 1 000 Kč.

|                                     |                                 |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| Cílová částka                       | 40 498 000 Kč                   |
| Počet akcií celkem / v jedné tranši | 2 000 000 / 250 000             |
| Sbírka jednotlivé tranše            | 3 měsíce od vystavení           |
| Investiční horizont                 | 3 roky                          |
| Očekávaný výnos                     | 8,1-12,5 % p.a.*                |
| Předpokládaná renta z nájemného     | 3,7 % z investice, čtvrtletně** |
| Správcovský poplatek                | 0 % p.a.                        |
| Poplatek za investici               | 1 % z investované částky        |
| Minimální investice                 | 1 000 Kč                        |

\* Předpokládané zhodnocení nezohledňuje daň z příjmů právnických osob placenou jednotlivými subjekty ani případnou daň z podílů na zisku. Výnos je očekávaný, nikoli garantovaný. \*\* Předpokládaná renta z nájemného činí 3,7 % z výše investice a je zamýšlena její čtvrtletní výplata. Skutečná výše renty však závisí na inkasu nájemného a nákladech společnosti. V případě výpadku inkasa nájemného nebo nutnosti neočekávaných výdajů překračujících rezervy společnosti nemusí být uhrazena v očekávaném čase, v očekávané výši nebo vůbec.

## PŘÍJEM Z NÁJEMNÉHO

## Předpokládaná renta 3,7 % s čtvrtletní výplatou

Předpokládaná renta z nájemného činí 3,7 % z výše investice a je zamýšlena její čtvrtletní výplata. Renta vychází z nájemného, které platí stávající nájemníci osmi nemovitostí portfolia.

**3,7 %**

předpokládaná renta z výše investice

**4× ročně**

zamýšlená čtvrtletní výplata

**8**

nemovitostí s platícími nájemníky

**UPOZORNĚNÍ**

Skutečná výše renty však závisí na inkasu nájemného a nákladech společnosti. V případě výpadku inkasa nájemného nebo nutnosti neočekávaných výdajů překračujících rezervy společnosti nemusí být uhrazena v očekávaném čase, v očekávané výši nebo vůbec.

## Partner vkládá do projektu vlastní kapitál

Kupní cena portfolia je kryta kombinací investorského úpisu a vlastních zdrojů společnosti Housing alfa s.r.o. ve výši 2,5 mil. Kč. Partner projektu tak do akvizice investuje vlastní prostředky a je na výsledku portfolia přímo zainteresován.

### ZDROJE

|                                    |                      |
|------------------------------------|----------------------|
| Investorský úpis přes ROIER        | 40 498 000 Kč        |
| Vlastní zdroje Housing alfa s.r.o. | 2 500 000 Kč         |
| <b>ZDROJE CELKEM</b>               | <b>42 998 000 Kč</b> |

### POUŽITÍ

|                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| Kupní cena portfolia                   | 42 300 000 Kč        |
| Rezerva na poplatky a mimořádné výdaje | 698 000 Kč           |
| <b>POUŽITÍ CELKEM</b>                  | <b>42 998 000 Kč</b> |

Prostředky jsou určeny na nákup portfolia osmi nájemních nemovitostí od společnosti NOVA NEST s.r.o. ze skupiny AssetHouse. Zbývající část tvoří rezerva na poplatky a mimořádné výdaje.

# Struktura investice

Investoři vstupují kapitálově prostřednictvím platformy ROIER. Vlastníkem portfolia se stává společnost Housing alfa s.r.o., která na správě nemovitostí nadále spolupracuje se společností NOVA NEST s.r.o. ze skupiny AssetHouse.

## 01 · INVESTOŘI

Investují od 1 000 Kč prostřednictvím platformy ROIER, úpis 2 000 000 akcií v osmi tranších po 250 000.



## 02 · ROIER Investiční 1, a.s.

Společnost, jejímž cílem je akvizice podílu na společnosti Housing alfa s.r.o. v rámci projektu skupinového investování (ekvitního crowdfundingu).



## 03 · HOUSING ALFA s.r.o.

Vlastník portfolia osmi nájemních nemovitostí, vkládá vlastní zdroje 2,5 mil. Kč, zajišťuje pronájem a exit projektu.

## PARTNER · NOVA NEST s.r.o.

Skupina AssetHouse; původní vlastník portfolia, který nadále zajišťuje profesionální správu a dohled nad jednotlivými nemovitostmi.

## Úpis probíhá v osmi tranších

Celkem 2 000 000 akcií je rozděleno do osmi tranší po 250 000 akciích. Sbírka každé tranše trvá 3 měsíce od jejího vystavení.

|                                                           |                                                           |                                                           |                                                           |                                                           |                                                           |                                                           |                                                           |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>1.</b><br>TRANŠE<br><b>250 000</b><br>akcií • 3 měsíce | <b>2.</b><br>TRANŠE<br><b>250 000</b><br>akcií • 3 měsíce | <b>3.</b><br>TRANŠE<br><b>250 000</b><br>akcií • 3 měsíce | <b>4.</b><br>TRANŠE<br><b>250 000</b><br>akcií • 3 měsíce | <b>5.</b><br>TRANŠE<br><b>250 000</b><br>akcií • 3 měsíce | <b>6.</b><br>TRANŠE<br><b>250 000</b><br>akcií • 3 měsíce | <b>7.</b><br>TRANŠE<br><b>250 000</b><br>akcií • 3 měsíce | <b>8.</b><br>TRANŠE<br><b>250 000</b><br>akcií • 3 měsíce |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|

**2 000 000**

akcií celkem

**8**

tranší

**250 000**

akcií v každé tranši

**3 měsíce**

sbírka každé tranše

## VÝNOS INVESTORŮ

## Očekávaný výnos 8,1 až 12,5 % p.a.

Investoři vstupují do projektu kapitálově prostřednictvím platformy ROIER a za investici o celkovém objemu 40 498 000 Kč získávají očekávaný výnos 8,1 až 12,5 % p.a.\* Investiční horizont je nastaven na 3 roky.

Exit projektu bude realizován refinancováním, případně prodejem části či celého nemovitostního portfolia. Z následně získaných prostředků bude provedeno vypořádání s investory a distribuce zisku.

**8,1-12,5 %**

OČEKÁVANÝ VÝNOS P.A.\*

**3,7 %**

PŘEDPOKLÁDANÁ RENTA\*\*

**3 roky**

INVESTIČNÍ HORIZONT

**0 % p.a.**

SPRÁVCOVSKÝ POPLATEK

\* Předpokládané zhodnocení nezohledňuje daň z příjmů právnických osob placenou jednotlivými subjekty ani případnou daň z podílů na zisku. Výnos je očekávaný, nikoli garantovaný. \*\* Předpokládaná renta z nájemného činí 3,7 % z výše investice a je zamýšlena její čtvrtletní výplata. Skutečná výše renty však závisí na inkasu nájemného a nákladech společnosti. V případě výpadku inkasa nájemného nebo nutnosti neočekávaných výdajů překračujících rezervy společnosti nemusí být uhrazena v očekávaném čase, v očekávané výši nebo vůbec.

# 04

## Hodnota portfolia

Hodnota portfolia vychází z nezávislých ocenění jednotlivých nemovitostí. Následující strany ukazují ocenění po nemovitostech, výši diskontu při vstupu a metodiku, ze které ocenění vycházejí.

## Ocenění jednotlivých nemovitostí

Tržní hodnoty jednotlivých nemovitostí stanovila znalecká společnost RSM CZ a.s. a nástroj Valuo.cz. Odhad hodnoty portfolia byl navíc posouzen nezávislou supervizí realitního makléře.

| NEMOVITOST                          | TYP                   | ZDROJ OCENĚNÍ                     | TRŽNÍ HODNOTA     |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------|
| Kladno                              | Rodinný dům           | Valuo.cz, 19. 9. 2026             | 8 799 000 Kč      |
| Příbram                             | Soubor 3 domů         | Valuo.cz, 19. 9. 2026 (3 ocenění) | 8 300 000 Kč      |
| Stanislavice u Českého Těšína       | Rodinný dům a pozemky | RSM CZ a.s.                       | 7 444 000 Kč      |
| Praha 9, Prosek                     | Byt                   | RSM CZ a.s.                       | 5 360 000 Kč      |
| Turnov                              | Byt                   | RSM CZ a.s.                       | 4 700 000 Kč      |
| Markvarec u Českého Rudolce         | Rodinný dům           | Valuo.cz, 22. 9. 2026             | 3 726 000 Kč      |
| Bakov u Studnice                    | Rodinný dům           | RSM CZ a.s.                       | 3 240 000 Kč      |
| Vimperk                             | Byt (podíl na domě)   | Valuo.cz, 18. 9. 2026             | 2 970 000 Kč      |
| KOMBINOVANÁ TRŽNÍ HODNOTA PORTFOLIA |                       |                                   | cca 44 539 000 Kč |

## VÝHODNÁ CENA

## Investoři vstupují s 5% diskontem oproti tržní hodnotě

Portfolio je investorům nabízeno za 42,3 mil. Kč, tedy s 5% diskontem oproti nezávisle stanovené tržní hodnotě 44,5 mil. Kč. Investoři tak při vstupu do projektu okamžitě získávají portfolio pod jeho reálnou tržní hodnotou.

**44,5 mil. Kč**

ODHADOVANÁ TRŽNÍ HODNOTA

**42,3 mil. Kč**

KUPNÍ CENA

**2,2 mil. Kč**

ROZDÍL VE PROSPÉCH PORTFOLIA

**cca 5 %**

DISKONT PŘI VSTUPU

Rozdíl mezi tržní hodnotou a kupní cenou nepředstavuje budoucí výnos z pronájmu. Jde o samostatný pohled na hodnotu pořizovaného majetku v jeho současném stavu, který vytváří rezervu pro exit projektu.

## Dva nezávislé zdroje ocenění

Každá nemovitost portfolia byla oceněna porovnávací metodou, tedy na základě cen srovnatelných nemovitostí v okolí. Ocenění zpracovaly dva na sobě nezávislé zdroje.

### RSM CZ a.s.

ZNALECKÁ A PORADENSKÁ SPOLEČNOST

Porovnávací ocenění vychází ze tří až čtyř srovnatelných nemovitostí, a to z realizovaných transakcí zapsaných v katastru nemovitostí i z aktuální nabídky. Jednotkové ceny jsou upraveny koeficienty za zdroj informace, polohu, technický stav, vybavenost a velikost nemovitosti a pozemku.

OCENĚNÉ NEMOVITOSTI

Praha 9 Prosek • Turnov • Bakov u Studnice • Stanislavice

### Valuo.cz

ONLINE NÁSTROJ PRO ODHAD TRŽNÍCH CEN

Valuo využívá data z katastru nemovitostí a uskutečněných prodejů. Z prodejů v okolí za posledních 6 měsíců vybírá nejpodobnější nemovitosti podle parametrů, stavu, stáří a lokality, vyřazuje nerelevantní ceny a odlišnosti zohledňuje koeficienty. Počet srovnávaných nemovitostí závisí na počtu relevantních prodejů v lokalitě. Nástroj využívají banky, například ČSOB, Česká spořitelna a Moneta, a více než 3 500 realitních makléřů.

OCENĚNÉ NEMOVITOSTI

Kladno • Vimperk • Markvarec • Příbram (září 2026)

# 05

## Rizika a jejich řízení

Každá investice do nemovitostí je spojena s riziky. Následující strany je otevřeně pojmenovávají a ukazují, jak s nimi struktura portfolia a jeho správa pracují.

# Nájemní portfolio pracuje s několika typy rizik

Cílem není tvrdit, že rizika jsou eliminována, ale ukázat, kde se nacházejí a jak s nimi pracuje struktura portfolio a jeho správa.

**01**

## Inkaso nájemného

Příjem portfolio i výplata renty závisí na inkasu nájemného od nájemníků a na nákladech společnosti.

**02**

## Hodnota nemovitostí

Výsledek exitu závisí na tržní hodnotě nemovitostí v době refinancování nebo prodeje portfolio.

**03**

## Realizace exitu

Refinancování i prodej závisí na podmínkách financování a realitního trhu na konci investičního horizontu.

**04**

## Technický stav

Jde o existující, převážně starší budovy, u kterých je potřeba počítat s průběžnou údržbou a opravami.

Konkrétní opatření ke každému riziku shrnuje následující strana.

# Transparentně také o rizicích

Rizika nezlehčujeme. Struktura portfolia, způsob pořízení i profesionální správa jsou nastaveny tak, aby jejich dopad omezovaly.

| RIZIKO                            | OPATŘENÍ A KONTROLA                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Inkaso nájemného</b>           | Nemovitosti mají stávající platící nájemníky. Portfolio je rozloženo do osmi lokalit v šesti krajích a kombinuje byty a rodinné domy, takže výpadek nájmu v jedné nemovitosti neohrožuje celé portfolio. Obsazenost stabilizuje profesionální správa NOVA NEST s.r.o. |
| <b>Výplata renty</b>              | Skutečná výše renty však závisí na inkasu nájemného a nákladech společnosti. V případě výpadku inkasa nájemného nebo nutnosti neočekávaných výdajů překračujících rezervy společnosti nemusí být uhrazena v očekávaném čase, v očekávané výši nebo vůbec.             |
| <b>Pokles hodnoty nemovitostí</b> | Investoři vstupují za kupní cenu přibližně o 5 % nižší, než je nezávisle stanovená tržní hodnota. Tento rozdíl vytváří rezervu vůči případnému poklesu cen.                                                                                                           |
| <b>Realizace exitu</b>            | Exit je možné realizovat refinancováním nebo prodejem, a to části i celého portfolia. Osm samostatných nemovitostí umožňuje postupný prodej podle situace na jednotlivých trzích.                                                                                     |
| <b>Technický stav a údržba</b>    | Součástí použití prostředků je rezerva na poplatky a mimořádné výdaje. Část nemovitostí již prošla rekonstrukcí (Příbram, Stanislavice, částečně Turnov a Vimperk).                                                                                                   |

# 06

## Partner projektu a shrnutí

Housing alfa s.r.o. je vlastníkem portfolia a na jeho správě spolupracuje se skupinou AssetHouse. Investoři vstupují přes platformu ROIER a společnost ROIER Investiční 1, a.s.



## Kdo za projektem stojí

Housing alfa s.r.o. je společnost zaměřená na pořízení a dlouhodobou správu portfolia rezidenčních nájemních nemovitostí. Portfolio nakupuje od společnosti NOVA NEST s.r.o. a do projektu vkládá vlastní zdroje ve výši 2,5 mil. Kč.

Na správě nemovitostí úzce spolupracuje se společností NOVA NEST s.r.o. ze skupiny AssetHouse a.s., jejíž tým zajišťuje profesionální správu a dohled nad jednotlivými nemovitostmi. Cílem je, aby kapitál investorů stabilně rostl a generoval pravidelné výnosy díky aktivní a transparentní správě celého portfolia.

---

### HOUSING ALFA s.r.o.

vlastník portfolia, pronájem, správa a exit projektu

---

---

### ROIER Investiční 1, a.s.

akvizice podílu na Housing alfa s.r.o. v rámci skupinového investování

---

---

### ROIER

investiční platforma, prostřednictvím které investoři do projektu vstupují

---

---

### NOVA NEST s.r.o.

skupina AssetHouse, profesionální správa a dohled nad nemovitostmi

---

VEDENÍ SPOLEČNOSTÍ

## Lidé za projektem



**Ing. Jan Běhounek**

**Předseda představenstva**  
ROIER Investiční 1, a.s.



**Mgr. Zbyněk Laisek,  
MBA**

**Jednatel**  
Housing alfa s.r.o.

## HOUSING ALFA

# Investice v číslech

Souhrn spojuje rozsah portfolia, jeho hodnotu, strukturu úpisu a podmínky výnosu. Čísla jsou podrobně rozvedena v předchozích kapitolách.

**8**

nájemních nemovitostí v 6 krajích

**44,5 mil. Kč**

odhadovaná tržní hodnota

**42,3 mil. Kč**

kupní cena

**cca 5 %**

diskont při vstupu

**40,5 mil. Kč**

cílová částka úpisu

**2,5 mil. Kč**

vlastní zdroje partnera

**3,7 %\*\***

renta, čtvrtletní výplata

**8,1-12,5 %**

očekávaný výnos p.a.\*

**3 roky**

investiční horizont

**0 % p.a.**

správcovský poplatek

**1 %**

poplatek za investici

**od 1 000 Kč**

minimální investice

\* Předpokládané zhodnocení nezohledňuje daň z příjmů právnických osob placenou jednotlivými subjekty ani případnou daň z podílů na zisku. Výnos je očekávaný, nikoli garantovaný. \*\* Předpokládaná renta z nájemného činí 3,7 % z výše investice a je zamýšlena její čtvrtletní výplata. Skutečná výše renty však závisí na inkasu nájemného a nákladech společnosti. V případě výpadku inkasa nájemného nebo nutnosti neočekávaných výdajů překračujících rezervy společnosti nemusí být uhrazena v očekávaném čase, v očekávané výši nebo vůbec.

## | Pět hlavních důvodů pro investici

|    |                            |                                                                                                                 |
|----|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 01 | Platící nájemníci          | Obsazené nájemní nemovitosti se stávajícími platícími nájemníky, bez rizika zpoždění nebo nedokončení výstavby. |
| 02 | Čtvrtletní renta           | Předpokládaná renta z nájemného 3,7 % z výše investice se zamýšlenou čtvrtletní výplatou.**                     |
| 03 | Vstup pod tržní hodnotou   | Kupní cena 42,3 mil. Kč je přibližně o 5 % nižší než nezávisle stanovená tržní hodnota 44,5 mil. Kč.            |
| 04 | Dvojitá diverzifikace      | Osm lokalit v šesti krajích a kombinace městských bytů a rodinných domů v menších lokalitách.                   |
| 05 | Partner s vlastním vkladem | Housing alfa vkládá vlastní zdroje 2,5 mil. Kč, správu zajišťuje NOVA NEST ze skupiny AssetHouse.               |

Platící nájemníci. Čtvrtletní renta. Vstup s diskontem. Definovaný exit.

\*\* Předpokládaná renta z nájemného činí 3,7 % z výše investice a je zamýšlena její čtvrtletní výplata. Skutečná výše renty však závisí na inkasu nájemného a nákladech společnosti. V případě výpadku inkasa nájemného nebo nutnosti neočekávaných výdajů překračujících rezervy společnosti nemusí být uhrazena v očekávaném čase, v očekávané výši nebo vůbec.

## Důležité informace pro investory

Tento dokument je informačním a prezentačním materiálem k projektu Rezidenční portfolio nemovitostí Housing alfa s.r.o. Uvedený výnos představuje očekávání založené na definovaných předpokladech, nikoli garanci budoucího výnosu, výše nájemného, obsazenosti nemovitostí, podmínek refinancování ani termínu a ceny prodeje při exitu.

Předpokládaná renta z nájemného činí 3,7 % z výše investice a je zamýšlena její čtvrtletní výplata. Skutečná výše renty však závisí na inkasu nájemného a nákladech společnosti. V případě výpadku inkasa nájemného nebo nutnosti neočekávaných výdajů překračujících rezervy společnosti nemusí být uhrazena v očekávaném čase, v očekávané výši nebo vůbec.

Skutečné výsledky mohou být ovlivněny zejména vývojem nájemního a realitního trhu, inkasem nájemného, náklady na správu a údržbu, podmínkami financování a daňovým prostředím. Předpokládané zhodnocení nezohledňuje daň z příjmů právnických osob placenou jednotlivými subjekty ani případnou daň z podílů na zisku. Výnos je očekávaný, nikoli garantovaný.

Tržní hodnoty nemovitostí vycházejí z ocenění RSM CZ a.s. a nástroje Valuo.cz ke dni jejich zpracování a mohou se v čase měnit.

- **Kontakt:** [office@assethouse.cz](mailto:office@assethouse.cz)
- Partner projektu: Housing alfa s.r.o.