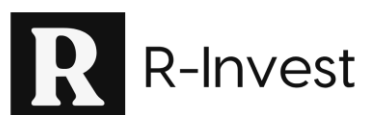


R-Invest 12/2025



Informační leták

Historie společnosti

City4you s.r.o.

Společnost byla založena v roce 2017 se záměrem provádět široký záběr stavebních prací, zejména pro městské společnosti. Historie však sahá do roku 2014, kdy probíhaly prvotní seznámení se stavební sférou a veškerými procesy, zejména v oblasti veřejných zakázek. Prvotní zkušenosti započali již v roce 2017 a to rekonstrukcí 2 bytů v Ostravě, kde jsme nasbírali prvotní zkušenosti pod vlastní firmou.

V roce 2018 jsme započali prvotní výkopové a zemní práce pro městské části v Ostravě. Vydařená byla zejména zakázka kompletní rekonstrukce náměstí v městské části Ostrava-Poruba, kterou jsme sami zhotovili a úspěšně předali. Dále v městském obvodu proběhly jak výkopové práce tak rekonstrukční, zejména chodníků. Obrat v tomto roce převýšil 1,6 miliónu Kč.

Rok 2019 byl pro nás další úspěšným rokem, podepsali jsme rámcovou smlouvu na 4 roky na práce pro OVAK a.s.. V roce 2019 proběhla investice do technologií, např. bagr, nákladní vozy, užitkové vozy nebo strojní techniky k potřebným pracím. V roce 2019 obrat dosahuje již 5mil. Kč, což je skoro 3x navýšení oproti roku minulému. Díky referencím jsme se také stali ověřeným dodavatelem pro městské části v Ostravě.

Rok 2020 byl pro nás dalším úspěšným rokem, jelikož jsme pokračovali v práci se zaběhlými partnery a pokračovali v práci pro městské obvody a firmy a podíleli se na rekonstrukcích. Koronavirové opatření nás prakticky neovlivnili a dosáhli jsme navýšení obrátu na téměř 7mil. Kč

Rok 2021 pokračoval ve stejném duchu jako předchozí roky, práce nebyly ovlivněny krizí a znovu jsme navýšili obrat na téměř 9mil. Kč



Dluhopis

V roce 2022 jsme se rozhodli vydat dluhopis se zhodnocením 12% p.a., jelikož od roku 2023 chceme začít s developerskými projekty a vzhledem, že společnost roste každým rokem, potřebujeme dostatečný cash flow. Prostředky budou využity k financování nemovitostí a prací, tudíž bude dluhopis ručen i tímto majetkem.

Při plném upsání dluhopisu je plán odkupu pozemků v MS kraji, bytů k rekonstrukci a případné investiční činnosti.

Název Emise	R-Invest 12/2025
Měna	Kč
Celkový Objem Emise	10 000 000 Kč
Datum Emise	1.9.2022
Jmenovitá Hodnota Dluhopisu	10 000
Úrok	12 % p.a.
Výplata Úroku	kvartálně
Emisní Kurz	100 %
Aktuální Cena 1 Dluhopisu	10 000
Konec Upisovacího Období	31.12.2023
Datum Splatnosti	2.9.2025
Forma Dluhopisu	Cenný papír na řad
Podoba Dluhopisu	Listinný cenný papír
Typ Nabídky	Veřejná
Zpětný Odkup	Ano
Zajištění	Ručitelské prohlášení + nemovitosti
Převoditelnost Dluhopisu	Povolena

Developerské projekty:

V roce 2023 plánujeme realizovat, případně se spolupodílet na developerských projektech v MS kraji. Již nyní jsme započali spolupráci se zahraničním realitním fondem, který bude případné projekty spolufinancovat. Dle lokality budeme vybírat mezi stavbou RD nebo bytových domů. Investiční návratnost těchto projektů je ve výši 30-40%, doba realizace je v průměru 18 měsíců. Dluhopis v tomto případě pokryje i delší realizace.

Ukázkový příklad nákupu bytu:

Nákup bytu 3+1 v MS kraji v původním stavu a osobním vlastnictví. V bytě proběhnou demoliční práce umakartového jádra, následně bude vybudováno nové zděné jádro, podlahy budou srovnány při případných nerovnostech a bude položena plovoucí podlaha. Celý byt bude vybaven (včetně koupelny a kuchyně), případný kupec si zvolí možnost vybaveného bytu či nikoliv.

Časový harmonogram:

1. Nákup bytu
2. 2-3 týdny rekonstrukce bytu
3. 1 týden dokončovací práce + vybavení bytu
4. Prodej bytu 2-3 měsíce

Abychom vyplnili časovou prodlevu, než se byt prodá, bude vždy nabízen přes portál Airbnb k pronájmu. Takto plánujeme získat 5-10tis./měsíčně než se byt prodá novému zájemci.

Ekonomika projektu koupě, rekonstrukce a prodeje bytu:

Koupě bytu	1 500 000,- Kč
Rekonstrukce	300 000,- Kč
Vybavení	100 000,- Kč
Prodej bytu bez vybavení	2 300 000,- Kč
Prodej bytu s vybavením	2 450 000,- Kč
Zisk projektu	400 000,- Kč
Zisk projektu po zdanění	340 000,- Kč

Příklad vzhledu konečné rekonstrukce koupelny a kuchyně, zhotovené subdodavatelem:



SWOT Analýza projektu

S (Silné stránky) – Stále rostoucí trh s nemovitostmi a poptávka po již zrekonstruovaných nemovitostech

W (Slabé stránky) – Nutnost využití subdodavatelů u určitých prací = menší zisk

O (Příležitosti) – Získání dalších zkušeností a zaškolení pracovníků

T (Hrozby) – Pokles realitního trhu, nekvalitní práce = další náklady = menší zisk

Výběr a prodej nemovitosti

Společnost úzce spolupracuje s realitními agenturami a agenty napříč Moravskoslezským krajem a vybírá nemovitosti na základě odhadu ceny. U každé koupě nemovitosti je dbáno na celkový vzhled bytového domu, prostředí, sousedů a atraktivitu. Dbáme na to, aby nemovitost byla prodejná a nestal se z ní neprodejný projekt, jelikož neseme stejné riziko jako investoři.

Spolupracujeme také s movitou klientelou, převážně s profesionálními sportovci, kteří nemovitosti kupují za účelem investice a pronájmu. Tyto byty budou nabízeny i této klientele.

Po koupě nemovitosti necháme zpracovat vizualizaci interiéru a již v době před rekonstrukcí je inzerát k prodeji zveřejněn na stránkách agentur, portálů a také individuálně našimi pracovníky. Pracujeme s realitními agenty, kteří mají v tomto oboru velké zkušenosti a někdy se stává, že nemovitost je prodána již v době rekonstrukce.

Průměrná doba prodeje zrekonstruovaného bytu je 3 měsíce od konce rekonstrukce, za tuto dobu je však škoda, aby byt byl v nevýdělečném stavu, proto jsme vymysleli systém pronájmu prostřednictvím AirBNB, kde se výdělek může pohybovat v několika tisících za měsíc.

Rizika

Rizika projektu nejsou velká, jelikož emise je jistěna vždy protihodnotou dané nemovitosti. Podnikatel se zavázal, že pokud v době konci emise nebudou prvotní 2 nemovitosti zhotoveny a prodány, popřípadě budou další projekty v průběhu, které by zabraňovaly vyplacení, tak bude čerpat bankovní či nebankovní financování těchto nemovitostí tak, aby byly uspokojeny závazky k investorům.

Pokud by realitní trh poklesl na takovou míru, že by projekty musely být prodány pod cenou, podnikatel doplatí úroky a případné dluhopisové závazky z vlastních prostředků.

Ručení

Aby bylo zajištěno zvýšené ručení, dluhopis je vydá na majitele společnosti, tudíž ruší veškerým aktuálním majetkem, smlouva o ručení bude součástí smluv. Aktuální majetek podnikatele je v odhadové výši 20mil. Kč, mezi majetkem jsou zahrnuty i investiční podíly v zahraničních firmách a investiční komodity.