



ALL
SEASONS
RESIDENCE



INVESTIČNÍ PRŮVODCE S VÝNOSEM

Jak dosáhnout 12-15% ročního výnosu
v nejžádanější lokalitě polských Tater.

1. PROČ INVESTOŘI SÁZEJÍ NA NEMOVITOSTNÍ DLUHOPISY

Když inflace požírá úspory a akciové trhy připomínají horskou dráhu, hledají investoři jistější a výnosnější alternativy. Jednou z nich jsou dluhopisy spojené s nemovitostním developmentem, tedy kombinace fixního výnosu a reálného zajištění.

JAK TO FUNGUJE?

Jednoduše řečeno, investor poskytne kapitál developerovi výměnou za předem daný výnos. Na rozdíl od běžných firemních dluhopisů jsou tyto investice napojené na konkrétní nemovitostní projekt, což přináší několik zásadních výhod.

Samozřejmě, jako každá investice, i developerské dluhopisy nesou určitá rizika:

Potenciální rizika:

- **Riziko developera** – schopnost developera úspěšně dokončit projekt
- **Tržní riziko** – vývoj na realitním trhu může ovlivnit úspěšnost projektu
- **Likviditní riziko** – dluhopisy jsou obvykle drženy do splatnosti a sekundární trh může být omezený

Tato rizika lze účinně minimalizovat pečlivým výběrem developera s prokazatelnou historií úspěšných projektů a zaměřením na lokality s ověřenou poptávkou a omezenou nabídkou.



Srovnání developerských dluhopisů s jinými investičními nástroji

Pro plné pochopení atraktivity developerských dluhopisů je užitečné porovnat je s alternativními investičními nástroji:

Investiční nástroj	Typický výnos	Hlavní výhody	Hlavní nevýhody
Bankovní vklady	0,5-2 % p.a.	Vysoká likvidita, minimální riziko	Výnos pod úrovní inflace
Státní dluhopisy	2-4 % p.a.	Velmi nízké riziko	Nízký výnos
Korporátní dluhopisy	4-7 % p.a.	Předvídatelný výnos	Omezená transparentnost
Akciové investice	7-10 % p.a. (dlouhodobě)	Potenciálně vysoký výnos	Vysoká volatilita
Přímé investice do nemovitostí	6-8 % p.a.	Hmotné aktivum	Vysoká kapitálová náročnost
Nemovitostní fondy	4-7 % p.a.	Profesionální správa	Vysoké poplatky
Developerské dluhopisy	10-15 % p.a.	Vysoký výnos, transparentnost	Omezená likvidita

Jak je patrné z tabulky, developerské dluhopisy nabízejí mimořádně atraktivní poměr výnosu a rizika, zejména pro investory, kteří hledají alternativu k tradičním investičním nástrojům.

JAK FUNGUJÍ ZEROBONDY? A PROČ NA NĚ INVESTOŘI NEDAJÍ DOPUSTIT

Zvláště zajímavou kategorií developerských dluhopisů jsou tzv. zerobondy (dluhopisy s nulovým kupónem), které představují málo známý, ale mimořádně efektivní investiční nástroj.

CO JE ZEROBOND?

Zerobond se od klasického dluhopisu liší způsobem výplaty výnosu. Zatímco tradiční dluhopis vyplácí pravidelně kupóny (obvykle čtvrtletně nebo ročně), zerobond je emitován s diskontem vůči své nominální hodnotě a celý výnos je realizován jednorázově při splatnosti.

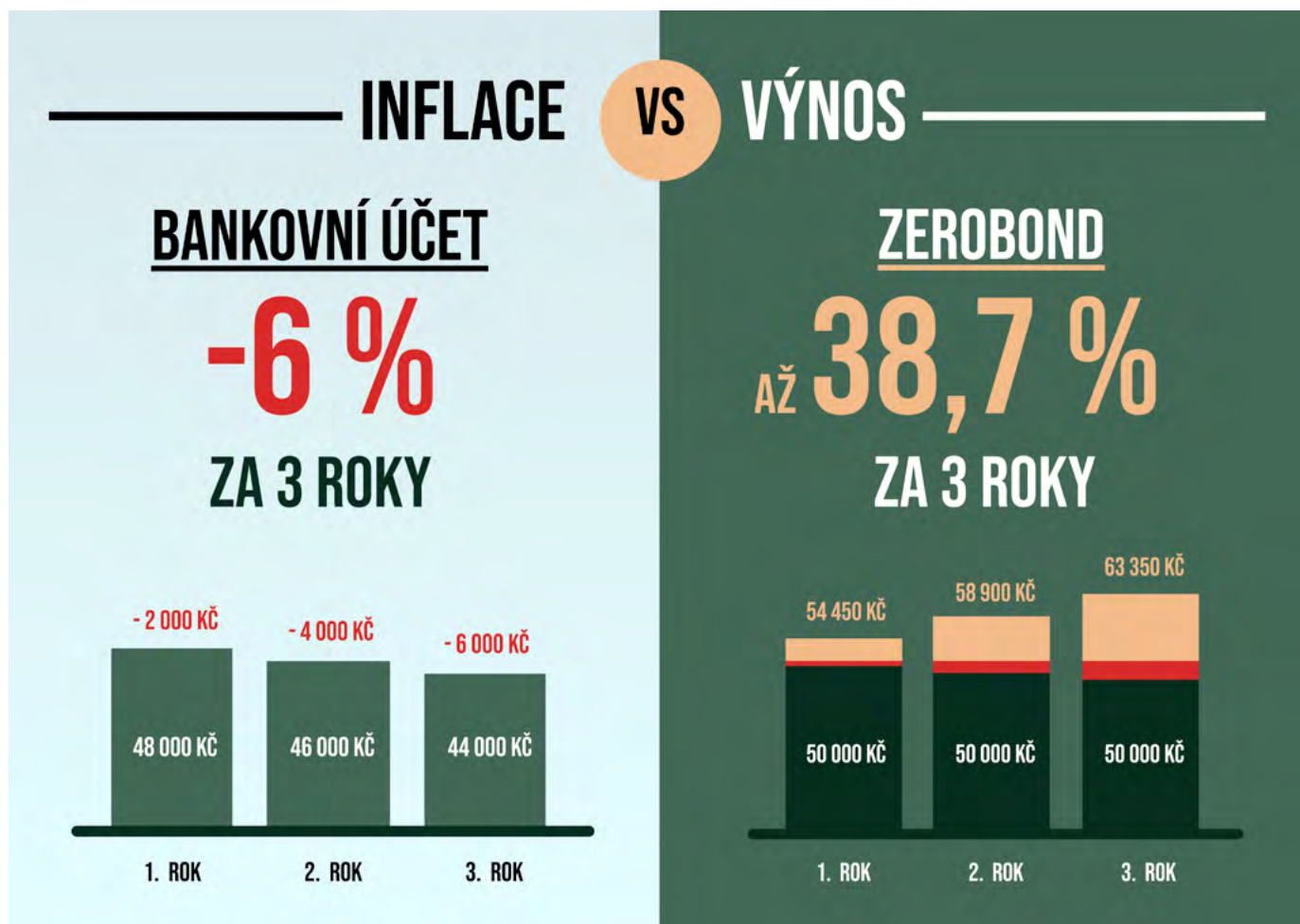
Příklad: Zerobond s nominální hodnotou 69.350 Kč a splatností 3 roky je v 1.den emise emitován za diskontní cenu 50.000 Kč. Rozdíl mezi diskontní cenou a nominální hodnotou (19.350 Kč) představuje celkový výnos pro investora, což odpovídá ročnímu výnosu 12,9 %.

HLAVNÍ VÝHODY ZEROBONDŮ:

1. **Vyšší efektivní výnos** – zerobondy typicky nabízejí o 2-3 % vyšší roční výnos než srovnatelné kupónové dluhopisy
2. **Daňová efektivita** – v ČR platí osvobození od daně z příjmu při držení dluhopisů déle než 3 roky, což u zerobondů může znamenat osvobození od daně z celého výnosu
3. **Absence reinvestičního rizika** – investor nemusí řešit, kam reinvestovat průběžné kupónové platby
4. **Jednoduchost a přehlednost** – jedna investice na začátku, jeden výnos na konci
5. **Ideální soulad s developerským projektem** – výplatní struktura zerobondu přesně odpovídá cash flow typického developerského projektu, kde hlavní příjmy přicházejí až po dokončení

Zerobondy jsou obzvláště vhodné pro investory, kteří:

- Nepotřebují průběžný příjem z investice
- Preferují maximalizaci celkového výnosu
- Chtějí minimalizovat daňové zatížení své investice
- Mají konkrétní finanční cíl k určitému datu v budoucnosti





„Zerobond je jako dobré archivní víno. Na začátku zasadíte vinnou révu (kapitál) a po letech sklízíte kvalitní úrodu (zhodnocení), přičemž celou dobu si jen trpělivě počkáte, až čas udělá svou práci,“

vysvětluje Josef Musil, zkušený investor
s 25 lety zkušeností v nemovitostním sektoru.



2. ZAKOPANÉ = PRÉMIOVÁ LOKALITA, KTEROU INVESTOŘI TEPRVE OBJEVUJÍ

Většina investorů míří do Dubaje, Španělska nebo Chorvatska, ale proč? Přitom jen pár hodin od českých hranic leží Zakopané, jedno z nejžádanějších míst v Polsku. Tohle „zimní hlavní město Polska“ nabízí stabilní poptávku, silný kulturní význam a reálný investiční potenciál s celoroční návratností.

PROČ JE ZAKOPANÉ TAK VÝJIMEČNÉ?

- **Exkluzivní poloha pod Vysokými Tatrami** – jediné místo v Polsku s tak výrazným horským charakterem
- **Bohatá historie a kultura** – město s vlastním architektonickým stylem, tradicemi a reputací
- **Celoroční poptávka** – vysoká obsazenost v zimě i v létě (85 % / 70 %)
- **Moderní infrastruktura** – srovnatelná s alpskými resorty
- **Statusová destinace** – vlastnit nemovitost v Zakopaném znamená prestiž, nejen rekreaci

„Zakopané pro Poláky není jen výletní místo. Je to symbol společenského postavení – a jistota, která nese výnos, cokoli se tu postaví, je jen sell sell sell.“ říká developer Paul Kushmierz, který má na polském trhu za sebou přes 30 let zkušeností..

POTENCIÁL RŮSTU HODNOTY NEMOVITOSTÍ V NÁSLEDUJÍCÍCH LETECH

Investiční atraktivita Zakopaného není založena pouze na současném stavu, ale především na faktorech, které podporují silný růstový potenciál do budoucna:

Přesvědčivá historická data: Ceny nemovitostí v Zakopaném vzrostly za posledních 5 let v průměru o 8,5 % ročně, což výrazně překonává polský celostátní průměr (4,2 %) i průměr EU (3,7 %).

Omezená nabídka: Zakopané je geograficky omezeno horami a národním parkem, což přirozeně limituje možnosti nové výstavby. Navíc přísné stavební regulace a územní plán dále omezují development, což vytváří klasickou situaci omezené nabídky a rostoucí poptávky – ideální podmínky pro dlouhodobý růst hodnoty nemovitostí.

Rostoucí zájem zahraničních investorů: Zakopané začíná objevovat stále více zahraničních investorů, zejména z Německa, Skandinávie, a v poslední době i z České republiky a Slovenska. V posledních dvou letech začali létat pravidelné linky z Dubaje a Abu-dhabi do Krakova, které je od Zakopaného 1,5 hodiny autem či vlakem. Tento trend je teprve v počáteční fázi a představuje významný potenciál pro další růst lokality a cen.

Zlepšující se dostupnost: Významné investice do dopravní infrastruktury, včetně rozšíření a modernizace silniční sítě mezi Krakovem a Zakopaným, dále zvyšují atraktivitu regionu. Lepší dostupnost rozšiřuje potenciální okruh návštěvníků a zvyšuje hodnotu nemovitostí.

Konkrétní příklad růstu hodnoty: V jednom ze sledovaných projektů v Zakopaném vzrostly ceny apartmánů během výstavby o impozantních 33 %. Konkrétně z počátečních 60 000 PLN/m² na 80 000 PLN/m² při dokončení. Tento příklad ilustruje potenciál zhodnocení, který prémiové projekty v této lokalitě nabízejí.

5 DŮVODŮ, PROČ VÁM POLSKO MŮŽE VYDĚLAT VÍC NEŽ ČEKÁTE

Pro české investory je Polsko často přehlíženou příležitostí a zbytečně. Nabízí totiž kombinaci stability, blízkosti a vysokého investičního potenciálu. Tady je proč:

1. SILNÁ EKONOMIKA

Polsko patří k nejrychleji rostoucím ekonomikám v EU. Stabilní růst HDP (cca 4 % ročně před pandemií) vytváří zdravé prostředí pro investice.

2. PRÁVNÍ JISTOTA

Jako člen EU má Polsko právní rámec srovnatelný s Českem. Investujete tedy v důvěrně známém prostředí a bez exotických rizik.

3. BLÍZKO A SROZUMITELNĚ

Do Zakopaného dojedete z ČR za 2–7 hodin. Kulturní i jazyková blízkost usnadňuje správu i osobní využití nemovitosti.

4. VÝBORNÝ POMĚR CENA/VÝKON

Prémiové nemovitosti v Zakopaném jsou stále výrazně levnější než v Alpách, přesto nabízejí srovnatelnou kvalitu a vyšší výnosový potenciál.

5. RŮST TURISMU = RŮST PŘÍJMŮ

Zájem o Zakopané roste, jak ze strany Poláků, tak zahraničních turistů. To znamená vyšší obsazenost, lepší výnosy a růst hodnoty nemovitostí.

SROVNÁNÍ LOKALITY ZAKOPANÉ S JINÝMI INVESTIČNÍMI DESTINACEMI

Jak je patrné z tabulky, Zakopané nabízí vynikající kombinaci atraktivních vstupních cen, nadprůměrného růstu hodnoty a vysoké obsazenosti, což z něj činí mimořádně zajímavou investiční příležitost ve srovnání s tradičními zahraničními destinacemi.

Destinace	Průměrné ceny prémiových nemovitostí (EUR/ m ²)	Průměrný roční růst cen (posledních 5 let)	Průměrná roční obsazenost
Zakopané	4 000 - 6 000	8,5 %	75-80 %
Chorvatské pobřeží	3 000 - 5 000	6,2 %	55-60 %
Španělské pobřeží	3 500 - 6 000	5,8 %	60-65 %
Francouzské Alpy	6 000 - 15 000	4,5 %	65-70 %
Dubaj	5 000 - 10 000	3,2 % (volatilní)	70-75 %



3. JAK POZNAT SPOLEHLIVÉHO DEVELOPERA: 7 KLÍČOVÝCH KRITÉRIÍ PRO INVESTORY

Vybrat správnou lokalitu je základ, ale úspěšná investice do developerských dluhopisů stojí hlavně na **důvěryhodném developerovi**. Investoři vkládají peníze do jeho schopnosti projekt dokončit a dodržet slibovaný výnos.

Jak ale poznat kvalitního partnera od toho, kdo jen prodává sny zabalené do hezkých vizualizací? Pomůže vám těchto 7 osvědčených kritérií, která používají zkušení investoři:

1. VÝSLEDKY A ZKUŠENOSTI (TRACK RECORD)

Minulé úspěchy napoví o těch budoucích. Dobrý developer má za sebou řadu dokončených projektů podobného typu.

Zaměřte se na:

- Počet a rozsah dokončených projektů
- Celkový objem investic
- Podobnost s aktuálně nabízeným projektem
- Dodržování rozpočtů a harmonogramů

 Pozor, pokud chybí konkrétní reference, historie firmy je krátká, nebo existují nedokončené/problematické projekty.

2. FINANČNÍ STABILITA A TRANSPARENTNOST

Developer by měl být finančně silný a otevřený. Jen tak zvládne případné komplikace.

Sledujte:

- Poměr vlastního a cizího kapitálu
- Otevřenost k finančním výkazům
- Přiměřenou zadluženost
- Příjmovou diverzifikaci

 Varovné signály: neochota sdílet informace, nejasná struktura, vysoké dluhy nebo finanční potíže.

3. ZKUŠENÝ A STABILNÍ TÝM

Za každým úspěchem stojí lidé. Zkušený management s odborností a stabilitou je klíčový.

Zajímejte se o:

- Historii klíčových osob
- Kombinaci expertíz (finance, právo, marketing, řízení projektu)
- Délku zkušeností (15+ let je ideální)
- Nízkou fluktuaci

 Pozor na časté změny ve vedení, nejasné kompetence nebo soustředění moci v jedné osobě.

4. PRÁVNÍ NASTAVENÍ A ZAJIŠTĚNÍ INVESTICE

Investice musí být právně ošetřena a dobře zajištěna, jinak se riziko výrazně zvyšuje.

Hledejte:

- Srozumitelnou právní strukturu
- Zajištění dluhopisů (např. zástavní právo)
- Ochranné podmínky (kovenanty, limity zadlužení)
- Nezávislý dozor nad financemi (např. správce emise)

 Rizikem je nepřehledná struktura, chybějící zajištění a nejasné využití prostředků.

5. KVALITA PŘÍPRAVY PROJEKTU

Profesionálně připravený projekt je základ. Nedostatečná dokumentace často znamená problémy v realizaci.

Sledujte:

- Kompletní dokumentaci
- Souhlasy všech dotčených orgánů (bývá jich desítky)
- Povolení (ideálně již vydaná)
- Realistické odhady nákladů a času
- Důkladné průzkumy (např. geologické, dopravní)

 Dejte si pozor na neúplné materiály, chybějící povolení a přehnaně optimistické rozpočty.

6. REPUTACE A REFERENCE

Dobré jméno nelze koupitje výsledkem dlouhodobé kvality a férového přístupu.

✓ **Prověřte:**

- Zkušenosti předchozích investorů
- Mediální obraz developera
- Ocenění, členství v profesních asociacích
- Spolupráce s důvěryhodnými institucemi

⚠ Zpozorněte při negativních článkách, anonymitě nebo chybě spolupráce s bankami či investičními skupinami.

7. PŘÍSTUP K RIZIKU A KRIZOVÝM SITUACÍM

Schopnost řešit nečekané situace rozhoduje o tom, zda projekt doběhne do cíle.

✓ **Sledujte:**

- Otevřený přístup ke komunikaci o rizicích
- Finanční rezervy
- Historii řešení krizí v předchozích projektech
- Připravené krizové scénáře

⚠ Riziko znamená, pokud developer rizika bagatelizuje, nemá plán B ani finanční polštář.



JAKÉ OTÁZKY SI POLOŽIT PŘED INVESTICÍ

Pro efektivní vyhodnocení developera a jeho projektu doporučujeme položit následující klíčové otázky:

1. **Jaká je historie úspěšně dokončených projektů developera za posledních 10 let?** Hledejte konkrétní příklady, objemy investic a reference, které lze ověřit.
2. **Jaká je struktura financování projektu a jaký je podíl vlastního kapitálu developera?** Zdravý projekt by měl mít významný podíl vlastních prostředků developera (minimálně 25-30 %).
3. **Kdo jsou klíčoví členové týmu a jaké mají zkušenosti?** Ověřte si profesní historii a kompetence osob odpovědných za projekt.
4. **Jak je zajištěna vaše investice v případě problémů?** Požadujte konkrétní popis zajišťovacích mechanismů a jejich právní vymahatelnosti.
5. **V jaké fázi povolovacího procesu se projekt nachází?** Čím dále v povolovacím procesu, tím nižší je regulační riziko projektu.
6. **Existují nezávislé analýzy nebo hodnocení projektu?** Ideální jsou nezávislé studie proveditelnosti nebo hodnocení třetích stran.
7. **Jak developer komunikuje rizika projektu a jaká má připravená opatření?** Transparentní komunikace rizik a připravená mitigační opatření jsou známkou profesionality.

PRAKTICKÝ CHECKLIST PRO HODNOCENÍ DEVELOPERA

Pro usnadnění hodnocení potenciálních investičních příležitostí jsme připravili jednoduchý checklist, který vám pomůže systematicky vyhodnotit kvalitu developera:

Kritérium	Ideální stav	Varovné signály	Hodnocení (1-5)
Track record	10+ úspěšných projektů	Méně než 3 projekty	
Finanční stabilita	Transparentní, nízká zadluženost	Netransparentní, vysoké dluhy	
Management	15+ let zkušeností, stabilní tým	Časté změny, nedostatek zkušeností	
Právní struktura	Jasná, transparentní, se zajištěním	Složitá, nepřehledná	
Dokumentace	Kompletní, povolovací proces v pokročilé fázi	Neúplná, nejistý povolovací proces	
Reputace	Pozitivní reference, ocenění	Negativní reference, kauzy	
Řízení rizik	Systematické, s rezervami	Ignorování rizik, bez rezerv	

4. JAK Z DLUHOPISŮ VYTĚŽIT VÍC: NEPODCEŇUJTE DANĚ

Když zvažujete investici do dluhopisů, většina lidí řeší výnos a riziko. Ale ti zkušenější vědí, že skutečný výnos ovlivňují i daně. Pokud investici správně strukturujete, můžete si díky české legislativě výrazně zlepšit čistý výnos. Stačí dodržet jednu klíčovou podmínku a to držet dluhopis alespoň 3 roky.

Při splnění tříleté lhůty je **výnos z dluhopisu osvobozený od daně z příjmu**. Jinými slovy, celá částka, kterou obdržíte, zůstává u vás – bez odvodu 15 % daně.

Pro dlouhodobé investory je to **legální způsob, jak zvýšit efektivní výnos bez dodatečného rizika**.

Pozor. Osvobozeny od daně z příjmu jsou výnosy z dluhopisů, které nepřesáhnou 40 mil. Kč za rok.

 **TIP:** Při porovnávání výnosů různých investic nezapomeňte sledovat nejen hrubé %, ale i to, co vám zůstane po zdanění.

ZÁKLADNÍ PRINCIP DAŇOVÉHO OSVoboZENÍ

Podle zákona o daních z příjmů (§ 4 odst. 1 písm. x) jsou od daně z příjmů fyzických osob osvobozeny **příjmy z prodeje investičních cenných papírů a z podílů připadajících na podílové listy při zrušení podílového fondu, pokud jejich úhrn u poplatníka nepřesáhne ve zdaňovacím období 100 000 Kč a pokud doba mezi nabytím a převodem těchto cenných papírů při jejich prodeji nebo nabytím a dnem výplaty při zrušení podílového fondu přesáhne dobu 3 let**.

Toto ustanovení má zásadní význam zejména pro investice do zerobondů (dluhopisů s nulovým kupónem), kde celý výnos plyne z rozdílu mezi emisním kurzem a jmenovitou hodnotou při splatnosti.

KONKRÉTNÍ PŘÍKLAD DAŇOVÉ ÚSPORY

Vezměme si modelový příklad zerobondu s následujícími parametry:

- Nominální hodnota: 69 350 Kč
- Emisní kurz (nákupní cena): 50 000 Kč
- Doba splatnosti: 3 roky
- **Celkový výnos:** 19 350 Kč (38,7 % za 3 roky, což odpovídá 12,9 % p.a.)

Platí při nákupu v 1.dni emise, pak se každý den sleva snižuje, roste diskontní cena zerobondu a tím mírně klesá přepočítaný roční výnos a samozřejmě i celkový výnos. V tomto případě je to cca 0,1 % méně za každý měsíc.

Standardní zdanění (držení méně než 3 roky):

- Celkový výnos: 19 350 Kč
- Daň z příjmů (15 %): 2 903 Kč
- Čistý výnos po zdanění: 16 447 Kč
- **Efektivní roční výnos po zdanění: 10,97 % p.a.**

S daňovým osvobozením (držení více než 3 roky):

- Celkový výnos: 19 350 Kč
- Daň z příjmů: 0 Kč
- Čistý výnos po zdanění: 19 350 Kč
- **Efektivní roční výnos po zdanění: 12,9 % p.a.**

Rozdíl v efektivním ročním výnosu je téměř 2 procentní body, což představuje přibližně 15 % nárůst ve výnosnosti investice. Při investici 1 milionu Kč by tento rozdíl znamenal dodatečný čistý výnos 58 050 Kč za 3 roky.

VÝHODY ZEROBONDŮ Z DAŇOVÉHO HLEDISKA

Zerobondy představují z daňového hlediska mimořádně efektivní investiční nástroj. Na rozdíl od běžných dluhopisů s kupónem, kde jsou pravidelné výplaty zatíženy srážkovou daní, u zerobondů může být při správném načasování celý výnos daňově optimalizován.

Díky své unikátní struktuře, kde celý výnos plyne z rozdílu mezi emisním kurzem a jmenovitou hodnotou při splatnosti, umožňují zerobondy při držení delším než 3 roky využít zákonné daňové zvýhodnění. To je jeden z hlavních důvodů, proč sofistikovaní investoři preferují zerobondy pro dlouhodobější investiční strategie zaměřené na maximalizaci čistého výnosu.

„Daňová efektivita zerobondů s dobou splatnosti nad 3 roky je jeden z nejméně známých, ale nejefektivnějších nástrojů daňové optimalizace pro fyzické osoby. Při investici v řádu milionů korun může tato strategie přinést dodatečný čistý výnos v desítkách až stovkách tisíc korun,“ vysvětluje Josef Musil, zkušený investor s 25 lety zkušeností v realitním sektoru a spolumajitel projektu Allseasonsresidence.

OPTIMALIZACE INVESTIČNÍ STRATEGIE Z DAŇOVÉHO HLEDISKA

Zkušení investoři využívají znalost daňových aspektů k vytvoření optimalizované investiční strategie, která maximalizuje čistý výnos a minimalizuje daňovou zátěž.

Strategické principy daňové optimalizace dluhopisových investic

1. **Preferujte zerobondy se splatností delší než 3 roky**

Pro maximální daňovou efektivitu je ideální volit zerobondy se splatností mírně přesahující 3 roky (např. 3 roky a 3 měsíce). Tato struktura zajišťuje daňové osvobození celého výnosu při dodržení minimální potřebné doby držení.

2. **Načasování investice a reinvestice**

Při investování většího objemu prostředků je vhodné rozložit investice do několika emisí s různými daty splatnosti, což umožňuje efektivní reinvestici výnosů a kontinuální optimalizaci daňové pozice.

3. **Správná kombinace různých typů dluhopisů**

Pro investory, kteří potřebují pravidelný příjem, může být optimální kombinovat zerobondy (pro daňovou efektivitu) s dluhopisy s měsíčním kupónem (pro cash flow), přičemž poměr lze nastavit podle individuálních potřeb..

4. **Oddělení osobních a firemních investic**

Vzhledem k tomu, že daňové osvobození se vztahuje pouze na fyzické osoby, je pro podnikatele často výhodné oddělovat osobní investice od firemních, aby mohli využít daňových výhod alespoň pro část svého portfolia.



PRAKTICKÝ PŘÍKLAD OPTIMALIZOVANÉ INVESTIČNÍ STRATEGIE

Výchozí situace:

- Investor má k dispozici 3 miliony Kč
- Potřebuje určitý pravidelný příjem
- Hlavním cílem je maximalizace celkového výnosu po zdanění
- Investiční horizont je 3-5 let

OPTIMALIZOVANÁ STRATEGIE:

1. 2 miliony Kč investovat do zerobondů se splatností 3 roky a 3 měsíce

- Hrubý výnos: 12,9 % p.a.
- Čistý výnos díky daňovému osvobození: 12,9 % p.a.
- Celkový výnos po 3 letech a 3 měsících: cca 774 000 Kč

2. 1 milion Kč investovat do dluhopisů s měsíčním kupónem

- Hrubý výnos: 10,25 % p.a.
- Čistý výnos po zdanění (15 %): 8,71 % p.a.
- Měsíční příjem: cca 8 540 Kč
- Celkový výnos po 3 letech: cca 307 500 Kč (podléhá zdanění 15 %)

3. Po splatnosti zerobondů reinvestice do nové emise

- Udržování cyklu 3+ letých investic pro kontinuální daňovou efektivitu

Celkový čistý výnos této strategie by po 3 letech a 3 měsících činil přibližně 1 034 000 Kč, což odpovídá průměrnému ročnímu výnosu 10,6 % po zdanění na celé portfolio. Při standardním zdanění bez optimalizace by stejné investice přinesly pouze cca 919 000 Kč, tedy o 115 000 Kč méně.

SPECIÁLNÍ „DAŇOVĚ VÝHODNÁ EMISE“ DLUHOPISŮ

Někteří emitenti nabízejí speciální emise dluhopisů strukturované tak, aby investorům umožnily maximální daňovou efektivitu. Tyto emise jsou obvykle navrženy se splatností mírně přesahující 3 roky (např. 3 roky a 3 měsíce) a často jsou marketovány jako „daňově výhodné emise“.

Výhody takové speciální emise jsou:

- Přesně strukturovaná doba splatnosti pro zaručené daňové osvobození
- Často atraktivnější výnos ve srovnání se standardními emisemi
- Zjednodušený proces pro investory, kteří nemusí sami řešit daňovou optimalizaci

5. DVOJÍ VÝNOS Z JEDNÉ INVESTICE: STRATEGIE DUAL RETURN

Zkušení investoři vědí, že ty nejlepší příležitosti vznikají tam, kde se potkávají různé světy. Dual Return Investment System je chytrá strategie, která spojuje fixní výnosy z dluhopisů s kapitálovým růstem hodnoty nemovitostí. Výsledkem je dvojitý zhodnocení téhož kapitálu bez nutnosti volit mezi výnosem a růstem.

JAK TO FUNGUJE?

1. Investice do dluhopisů

- Investujete do developerských dluhopisů (ideálně zerobondů).
- Získáváte fixní výnos 10–15 % p.a. podle typu.
- První zdroj zisku: fixní úrok z dluhopisů

2. Přednostní právo výběru apartmánu

- Při investici nad **1 milion Kč** získáte **exkluzivní přístup k apartmánům za zaváděcí ceny** (10–15 % pod tržní hodnotou).
- Během výstavby může nemovitost dále **zdražit až o 33 %**.
- Druhý zdroj zisku: **růst hodnoty nemovitosti**.

3. Flexibilní výstupní strategie

Na konci investice máte možnost:

- Vztít výnos a odejít.
- Použít výnos i jistinu k nákupu apartmánu.
- Prodat rezervaci se ziskem.
- Nechat si apartmán a pronajímat ho.



„Zatímco většina investorů musí volit mezi stabilitou a potenciálem, tahle strategie nabízí obojí najednou,“

říká developer Paul Kushmierz.

KLÍČOVÉ VÝHODY

✓ MÉNĚ RIZIKA, VÍCE MOŽNOSTÍ

- Fixní výnos z dluhopisů + růst ceny nemovitosti.
- Větší stabilita při zachování zajímavého výnosu.

✓ FLEXIBILITA

- Možnost rozhodnout se až po dokončení projektu, co dál.
- Exit strategie šitá na míru podle situace a vašich plánů.

✓ EFEKTIVNÍ VYUŽITÍ PENĚZ

- Jeden kapitál → dva výnosy.
- Nižší vstupní nároky než při přímé koupi nemovitosti."
- Stačí 25–30 % z ceny apartmánu, zbytek doplatíte z výnosů.

✓ PRÉMIOVÉ NEMOVITOSTI

- Přístup k exkluzivním apartmánům.
- Možnost osobního využití nebo výnosného pronájmu.
- Vstup do komunity investorů s přístupem k dalším projektům.

MODELOVÉ SCÉNÁŘE VÝNOSU

SCÉNÁŘ 1 – STANDARDNÍ RŮST (20 %)

- Investice: 1 000 000 Kč
- Výnos z dluhopisů: 12,9 % p.a. → 387 000 Kč
- Růst hodnoty apartmánu: 3 mil. → 3,6 mil. Kč → zisk 600 000 Kč

Celkový výnos: 987 000 Kč (98,7 % za 3 roky)

SCÉNÁŘ 2 – NADPRŮMĚRNÝ RŮST (33 %)

- Růst hodnoty apartmánu: 3 mil. → 3,99 mil. Kč

Celkový výnos: 1 377 000 Kč (137,7 % za 3 roky)

SCÉNÁŘ 3 – KONZERVATIVNÍ RŮST (10 %)

- Růst hodnoty apartmánu: 3 mil. → 3,3 mil. Kč

Celkový výnos: 687 000 Kč (68,7 % za 3 roky)

POROVNÁNÍ DUAL RETURN INVESTMENT SYSTEMS TRADIČNÍMI INVESTIČNÍMI NÁSTROJI

Investiční nástroj	Průměrný roční výnos	Výnos z 1 mil. Kč po 3 letech
Spořicí účet	2 % p.a.	61 208 Kč
Státní dluhopisy	3-4 % p.a.	115 763 Kč
Korporátní dluhopisy	5-7 % p.a.	225 043 Kč
Nemovitostní fondy	6-8 % p.a.	259 374 Kč
Přímá investice do nemovitostí	7-9 % p.a.	295 788 Kč
Dual Return System (konzervativní)	19,1 % p.a.	687 000 Kč
Dual Return System (standardní)	25,8 % p.a.	987 000 Kč
Dual Return System (optimistický)	33,3 % p.a.	1 377 000 Kč

Z tabulky je patrné, že i při konzervativním scénáři nabízí „Dual Return Investment System“ výrazně vyšší potenciál zhodnocení než tradiční investiční nástroje.

PRAKTICKÁ IMPLEMENTACE STRATEGIE

KROK 1: INVESTICE DO DLUHOPISŮ

- Výběr typu dluhopisu (zerobond nebo dluhopis s kupónem) podle individuálních preferencí
- Určení optimální výše investice (minimálně 1 milion Kč pro získání přednostního práva)
- Uzavření smlouvy o úpisu dluhopisů
- Úhrada investice na účet emitenta

KROK 2: ZÍSKÁNÍ PŘEDNOSTNÍHO PRÁVA

- Automatické získání přednostního práva na výběr apartmánu při investici nad stanovenou hranici
- Přístup k exkluzivnímu katalogu nemovitostí v projektu
- Možnost přednostního výběru z nejatraktivnějších jednotek

KROK 3: REZERVACE APARTMÁNU

- Výběr preferovaného apartmánu na základě investičních nebo osobních preferencí
- Úhrada rezervačního poplatku (obvykle 10 % z ceny apartmánu)
- Podpis rezervační smlouvy

KROK 4: SLEDOVÁNÍ PRŮBĚHU PROJEKTU

- Pravidelné reporty o postupu výstavby
- Aktualizace informací o vývoji cen v lokalitě
- Možnost osobní návštěvy lokality a sledování pokroku

KROK 5: ROZHODNUTÍ O EXIT STRATEGII

- Analýza aktuální situace na trhu a osobních preferencí
- Výběr optimální strategie (výplata výnosu z dluhopisů / nákup apartmánu / prodej rezervace)
- Realizace zvolené strategie





6. PRÉMIOVÁ INVESTICE V SRDCI TATER: ALL SEASONS RESIDENCE

V předchozích kapitolách jsme vám ukázali, jak kombinace zerobondů, růstu hodnoty nemovitostí a daňové optimalizace může přinést výrazně vyšší výnos než běžné investice. Teď je čas vám představit konkrétní příležitost, která tyto výhody spojuje v praxi: projekt All Seasons Residence v polském Zakopaném.

All Seasons Residence je rezidenční komplex s 220 luxusními apartmány, podzemním parkováním a špičkovým wellness centrem. Nachází se jen 4,5 km od centra Zakopaného, v klidné lokalitě u sjezdovky Harenda.

Za projektem stojí renomovaný developer MMG, který má 18 let zkušeností, 34 dokončených projektů a obrat přes 1,4 miliardy USD.

1. ZEROBOND – VÝNOS 12,9 % P.A.

- Investice od 50 000 Kč
- Výplata výnosu i jistiny po 3 letech
- Celkový výnos: 38,7 % za 3 roky
- Daňová výhoda při držení 3+ let = čistý zisk bez 15% zdanění
- Ideální pro investory, kteří chtějí maximalizovat výnos

2. KUPÓNOVÝ DLUHOPIS – 10,25 % P.A.

- Investice od 50 000 Kč
- Měsíční výplata úroků
- Jistina vyplacena po 3 letech
- Perfektní pro ty, kdo chtějí pravidelný pasivní příjem

3. PRÉMIOVÉ PODMÍNKY

- Investice nad 2,5 mil. Kč: lze domluvit privátní emisi
- Investice nad 1 mil. Kč: přednostní právo výběru apartmánu
- Možnost využít výnos z dluhopisů na doplacení kupní ceny
- Historicky až +33 % růst hodnoty nemovitostí během výstavby

PROČ INVESTOVAT PRÁVĚ TEĎ?

- Projekt má všechny souhlasy dotčených orgánů a zažádáno o stavební povolení
- Po získání stavební povolení (očekáváme podzim 2025) se u nových emisí sníží výnos o cca 2-3% p.a.
- Výstavba by měla začít na podzim 2025, dokončení konec 2027
- Investice v této fázi historicky přináší nejvyšší zhodnocení
- Časově omezená nabídka: daňově výhodná emise se splatností 10/2028

○ **Například: investicí 100 000 Kč ušetříte až 5 805 Kč na dani**

BEZPEČNOST A TRANSPARENTNOST

- Hodnota pozemku: 11,2 mil. EUR (převyšuje hodnotu poptávaného kapitálu 7,7 mil. EUR)
- Přísné limity zadlužení (max. 70 % bankovní financování)
- Výnosy použity výhradně na projekt All Seasons residence
- Pravidelný reporting a kontrola průběhu stavby
- Silný track record developera = důvěryhodný partner

ZAJÍMÁ VÁS VÍC? PŘIJĎTE NA WEBINÁŘ



Zjistěte všechny podrobnosti na exkluzivním webináři, který povedou:

JOSEF MUSIL

INVESTOR S 25LETOU PRAXÍ, EX-ŘEDITEL DRFG, 1/3 VLASTNÍK ALLSEASONSRESIDENCE

PAVEL PATŘIČNÝ

EXPERT NA INVESTIČNÍ STRATEGIE A DEVELOPERSKÉ PROJEKTY

CO SE DOZVÍTE:

- Podrobnosti o projektu, výnosech a možnostech
- Jak funguje systém Dual Return v praxi
- Vaše otázky, živá diskuze

PŘIHLASTE SE NASKENOVÁNÍM QR KÓDU NEBO NA WEBU: [DOPLNIT]

DALŠÍ MOŽNOSTI, JAK SE ZAPOJIT

- Individuální konzultace – získejte návrh investice na míru
- Osobní návštěva Zakopaného – podívejte se na lokalitu i projekt na vlastní oči

NEČEKEJTE, PŘÍLEŽITOST JE ČASOVĚ OMEZENÁ

První emise daňově výhodných dluhopisů s výnosem až 12,9 % p.a. je omezená a rychle se plní. Navíc – čím dříve investujete, tím větší máte výběr apartmánů za startovní ceny.

- Spojte fixní výnos, růst nemovitosti a daňovou výhodu v jediné chytré investici.
- Zaregistrujte se na webinář ještě dnes a udělejte první krok k výnosné investici.

REGISTROVAT SE NA WEBINÁŘ



ALL SEASONS RESIDENCE



Nemáte čas na aktivní správu investic, ale chcete nadřádně zhodnotit?

ALL SEASONS RESIDENCE

JAK DOSÁHNOUT VÝNOSU AŽ 12,9 % ROČNĚ BEZ AKTIVNÍ SPRÁVY INVESTIC ZA 3 ROKY

Dual Return Investment System kombinuje vysoký fixní výnos dluhopisů s možností participace na růstu hodnoty nemovitosti v exkluzivní lokalitě Zakouparné. Na rozdíl od tradičních investic s výnosy 0,5-2 % p.a. získáte každý rok až 12,9 % ročně a unikátní dluhopisovou ochranu podložnou pozemkem za 11,2 mil. Kč.

ZEROBOND
AŽ 38,7 %
ZA 3 ROKY

[ZÍSKAT DETAILNÍ INFORMACE O PROJEKTU](#)

ALL SEASONS RESIDENCE

INVESTIČNÍ PRŮVODCE S VÝNOSEM

Získejte zdarma průvodce investicemi MHR Development od projektů, nemovitostí a dluhopisů.

[Stáhnout ZDARMA PRŮVODCE](#)

ALL SEASONS RESIDENCE

ZÍSKAJTE ZDARMA PRŮVODCE INVESTICEMI MHR DEVELOPMENT
30 projektů nemovitostí a dluhopisů

[Stáhnout ZDARMA PRŮVODCE](#)

ALL SEASONS RESIDENCE

INVESTIČNÍ PRŮVODCE S VÝNOSEM

ALL Seasons Residence:
Baví 10,25 % měsíčně nebo
zerobond 12,9 % p.a. od 50 000 Kč.