



OMAP
Investiční
fond



OMAP
Finanční
skupina



OMAP
Corporation



OMAP
Estate



OMAP
Výstavba

Struktura Holdingu budována na Baťových metodách řízení



Prezentace společnosti

OMAP ESTATE s. r. o., Dolní náměstí 304/22, Opava 746 01

Společnost OMAP ESTATE s.r.o. je zapsaná v Obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 65491. Společnost je také registrována u ÚOOÚ.

www.omapestate.cz

Investiční DEVELOPER



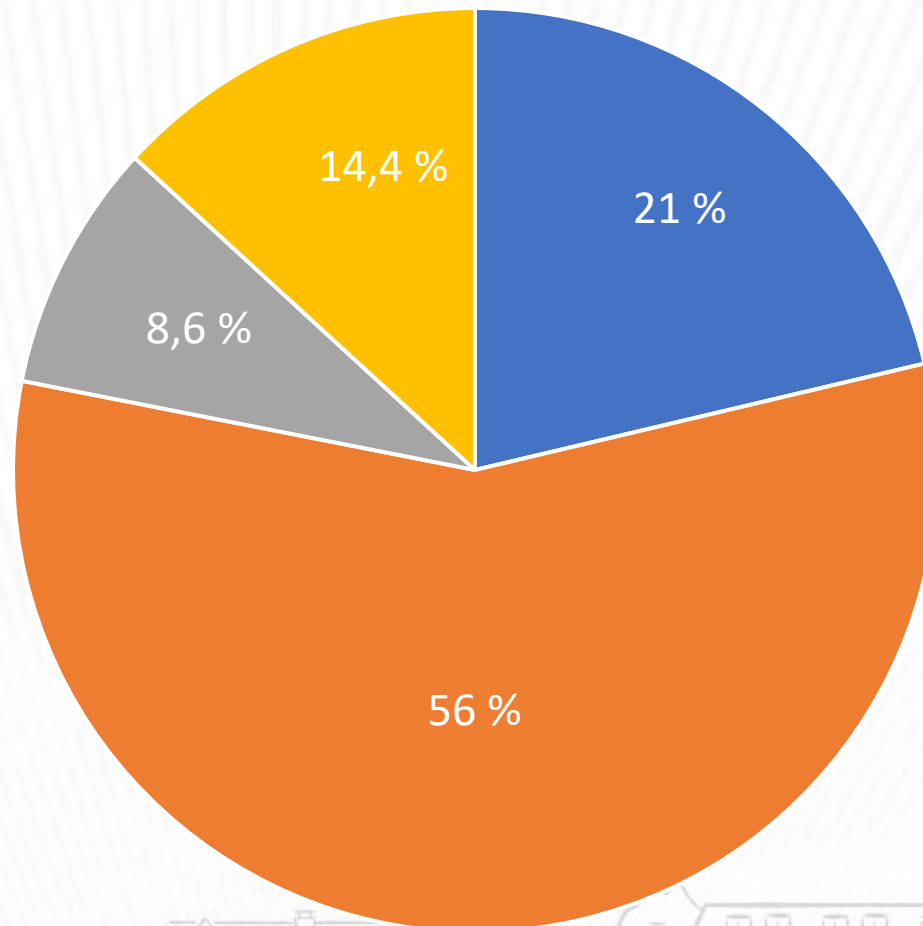
- Aktuálně rozpracovaných 23 investičních a developerských projektů
- Aktuální hodnota portfolia v prodejních cenách po výstavbě +4,7 mld.
- Historicky proinvestováno + 300 mil.
- Průměrná návratnost investice na projektech ROI +50%



Investiční DEVELOPER



- Portfolio



■ Projekty výstavba RD ■ Projekty výstavba BD
■ Projekty výstavba haly a komerce ■ Flipping

Projekty Opava a okolí



5

Chvalíkovice u Opavy – 10 RD
Ve výstavbě

Rezidence Sluneční – 5 RD, 7 bytů
Stav – podáno na stavební úřad

Projekty Opava a okolí



POBOČKA OMA P OPAVA
Stav – podáno na stavební úřad



REZIDENCE SÝPKA Opava– 70 BJ
Stav podáno na stavební úřad

Projekty Opava a okolí



Jánská Opava – 74 BJ
Stav – podáno na stavební úřad



Pivovarská Opava – 70 BJ
Stav podáno na stavební úřad

Projekty Opava a okolí



Retail Opava 3000m² a 58 BJ
vydáno DSP



REZIDENCE PURKYŇOVA Opava– 120 BJ
Stav podáno na stavební úřad

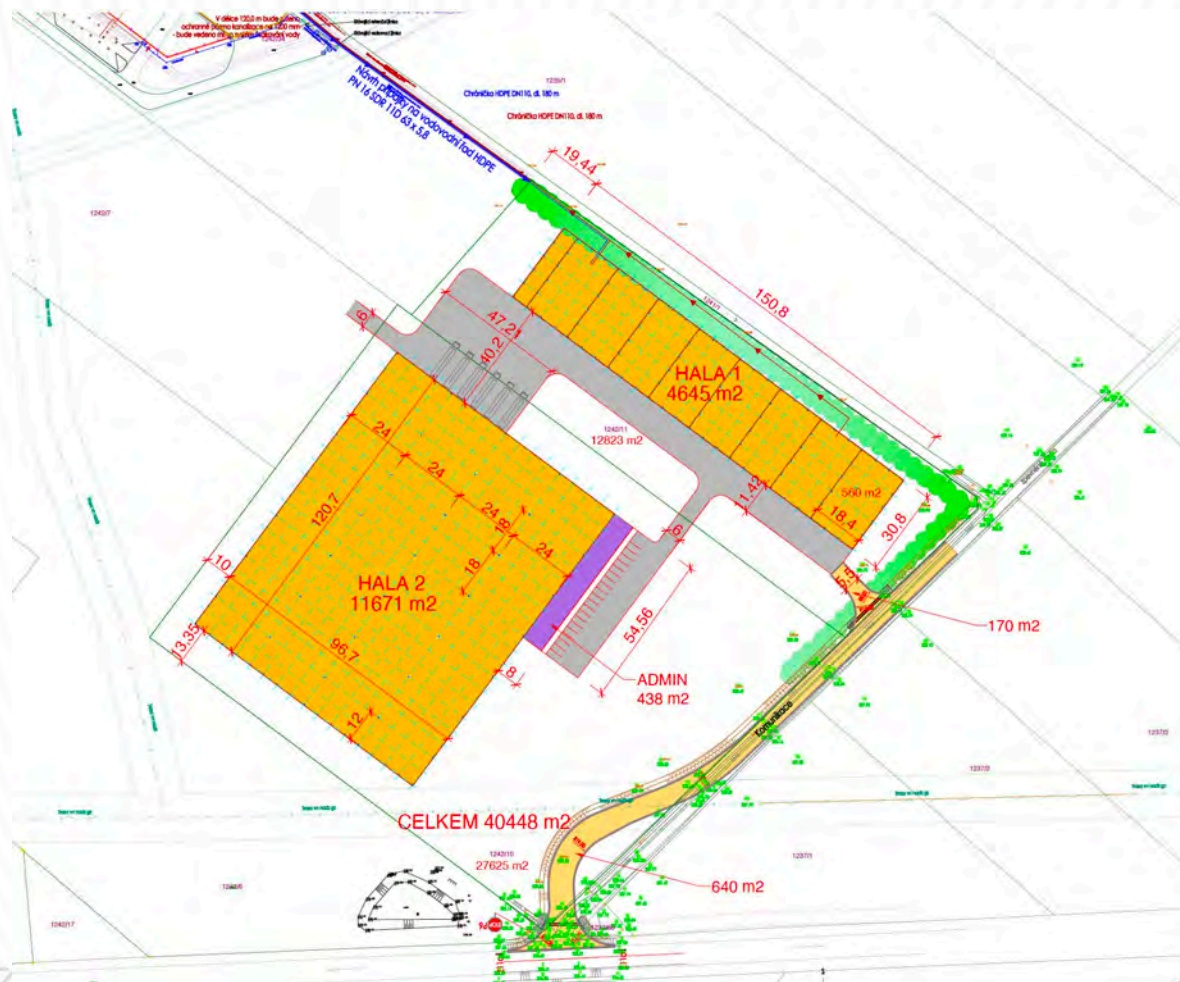
Projekty Opava a okolí



Opava zámecký Park – Senior house –
nemovitá kulturní památka – vydáno DSP

Zámek Štěplovec – sídlo skupiny OMAP,
2000m² bydovy, 50.000m² pozemek

Projekty Opava a okolí

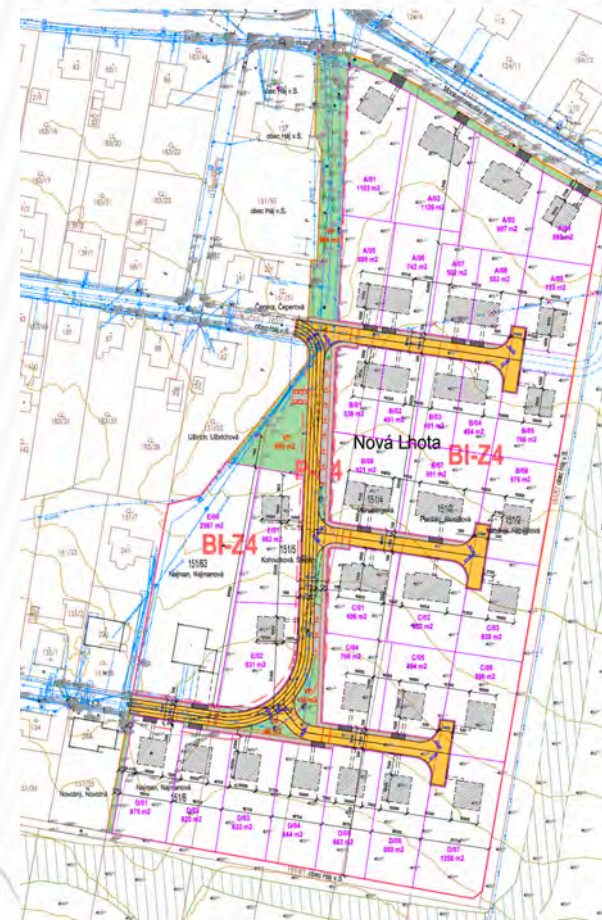


12700 m² vlastníme a 27.000 m² SOBKS
Dolní Žitovice – Haly

Projekty Opava a okolí



Chvalíkovice na Vršku – pozemek na RD
½ a celek nudle – V projekci



Lhota u Opavy – pozemek na RD
V projekci

Projekty Ostrava a okolí



REZIDENCE SLEZSKÁ Ostrava- 70 BJ
V PRONÁJMU A PROJEKCE REDESIGN



Slezská Ostrava – VILA DOMY 10 BJ
V PROJEKCI – podání na stavební úřad

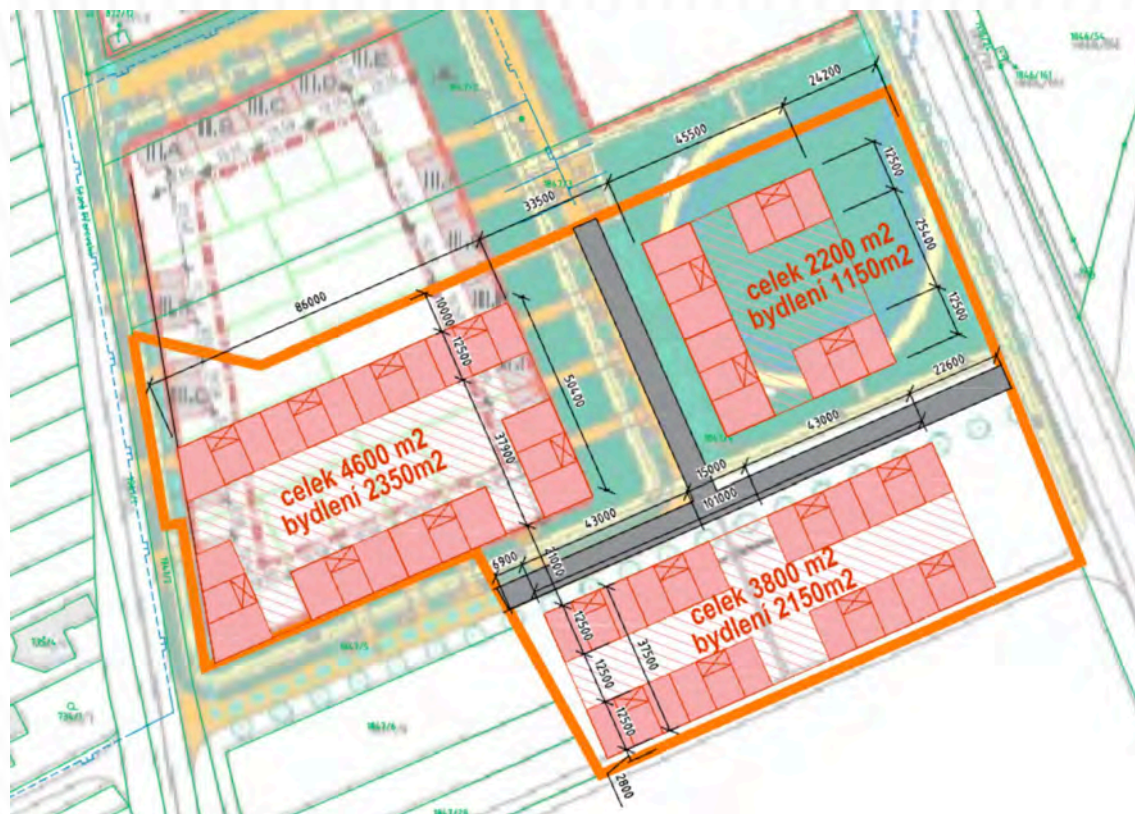
Projekty Ostrava a okolí



PNS areál Ostrava cca 9300 m²



Projekty Olomouc a okolí

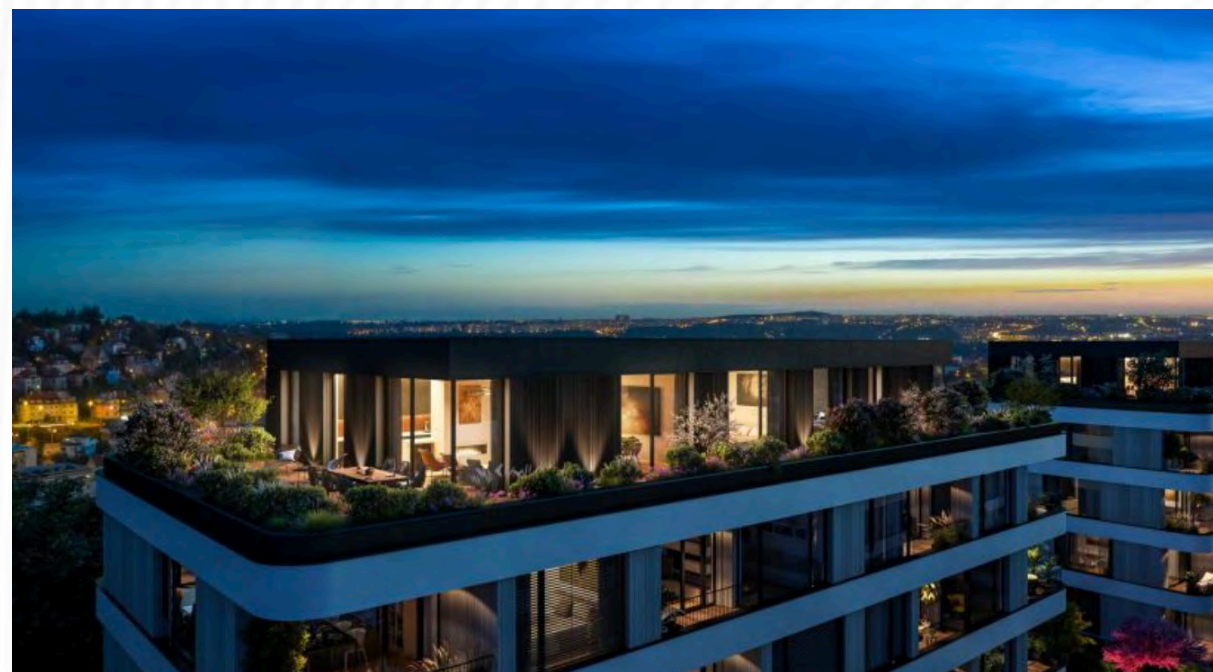


Olomouc – 20.000 m² na bytový dům
Stav – podepsána SOBKS

Projekty Praha a okolí



Bytový Dům Kladenská PRAHA 6 –
Ořechovka/Hanspaulka
Stav – pronájem a redesign



Investiční nemovitost – Penthouse
Praha 6 - Ořechovka

Projekty Praha a okolí



Jesenice – Praha – 4 RD
Stav – vydáno DSP – bez změny stavby na redesign

Dokončené projekty



Rezidence Riegrová – OPAVA 16 bytů
DOKONČENO - prodáno



Otice u Opavy – 7 x RD
DOKONČENO – prodáno

Dokončené projekty



Dokončené projekty

- Bytový dům Vančurova – dokončeno prodáno



Dokončené projekty



- Bytový dům U Náhonu - dokončeno prodáno



Dokončené projekty



- Bytový dům Měňšík – prodán projekt



Dokončené projekty



- Bytový dům Přerov – prodán projekt



FLIPING

nákup/rekonstrukce/prodej



Více jak 130 bytů



Proces

1 VYHLEDÁNÍ

Know-how na vyhledání příležitosti vč. vlastní akvizice, vyjednávání. Systematické vyhledávání, oslovování při využití software robotů na analýzu dat + vztahová síť obchodních partnerů.



2 ANALÝZA

Due Dilligence investičních příležitostí

- Právní analýza (břemena, LV, prohlášení vlastníka, kolaudace, kapacita sítí, územní plán apod...)
- Náklady na výstavbu
- Předprojektové náklady
- Návratnost investice v %



3 VIZE PROJEKTU

- Projektová fáze
- Design
- Floor planning
- Poměr/výkon stavebních nákladů
- Inženýring projektu



Proces

4 VÝSTAVBA

- Vlastní výstavba
- Příprava rozpočtů - m2, m3, normohodiny, tun apod...
- TENDER
- Management stavby PLANRADAR, TEAMS
- Koordinace stavby



5 PRODEJ A ZPROSTŘEDKOVÁNÍ

- Vlastní prodej nemovitostí
- Příprava podkladů k prodeji (LV, břemena, DD, znalecký posudek pro banku, návrh kupní smlouvy, stavebně technické prověření)
- Příprava před prodejem
- Online marketing prodeje
- Dárky pro klienty, maximální proaktivita a servis
- Velmi kvalitní sales team



S čím Vám můžeme pomoci



Prověřit Vaši investici do nemovitostí

- **Právní analýza** – (Břemena, LV, přístupy, exekuce, insolvence, nabývací titul)
- **Stavebně technická analýza** - (Technický stav nemovitosti, soulad s kolaudací, břemena sítí, kapacity sítí, územní plán)
- **Výnosová analýza nemovitostí** – (Analýza potenciálu investice (Redesign, další potenciál investice, vize investice, rozpočet nákladů na investici)



S čím Vám můžeme pomoci



- **Výstavba hrubé stavby** – (zemní práce, základová deska, hrubá stavba, okna, střecha)
- **Prodej Vaší nemovitosti- Profi podklady pro kupující** – LV, Břemena listiny, znalecký posudek od banky pro kupující, návrh kupní smlouvy, přehled plateb za služby, **Marketing** – Online bannery, sousedský marketing, **Příprava nemovitosti na prodej** – úklid, facing, výmalba, drobné opravy, **Happines servis pro kupující** - při prohlídce káva nespresso, voda, koktejlový stolek, dětský koutek, dárek pro dítě po dokončení prohlídky, apod...)
- **Zajištění a nalezení investice do nemovitostí** – z naší interní databáze více jak +100 příležitostí – pozemky, rodinné domy, výkupy, drobné a větší developerské projekty se stavebním povolením apod...

MANAGEMENT



Ondřej Maison
majitel společnosti



ING. MARTIN HLOUŠEK

investiční manažer a
prokurista firmy

investice@omap.cz
+420 725 965 008

15 let v bankovním
sektoru, FIO Banka,
Komerční banka

10 vlastních stavebních pracovníků (Zedníci, vodař, obkladač, SDK,
stavební technika)

3 prověřené právní kanceláře

10 prověřených externí projektantů/architektů/Inženýring



PATRIK ŠMÍRA DIS.

manažer rozvoje podnikání,
marketing, správa majetku

patrik.smira@omap.cz
+420 601 361 939

12 let v bankovním
sektoru, Komerční
banka, Trinity bank



ING. PAVLA
KREUZBERGEROVÁ

účetní

ucetni@omap.cz

15 let praxe v
ekonomickém úseku
firem



JAN WOLLNÝ

Stavební manažer

stavby@omap.cz
+420 737 065 736

6 let praxe
PRODOMA, HALOVÉ
SYSTÉMY

OMAP Finanční skupina, a.s.



OMAP
Finanční
skupina

Vedení společnosti



Ondřej Maison
ředitel, předseda představenstva

✉ ondrej.maison@omap.cz
📄 IČ: 87197847

Jan Vlček, EFA
ředitel obchodní sítě, člen představenstva

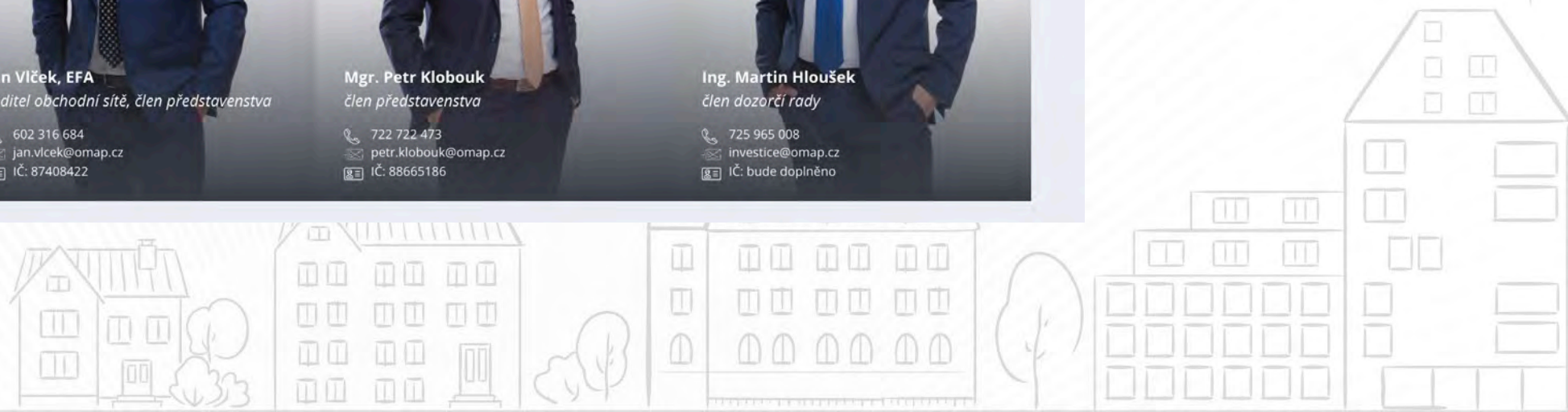
☎ 602 316 684
✉ jan.vlcek@omap.cz
📄 IČ: 87408422

Mgr. Petr Klobouk
člen představenstva

☎ 722 722 473
✉ petr.klobouk@omap.cz
📄 IČ: 88665186

Ing. Martin Hloušek
člen dozorčí rady

☎ 725 965 008
✉ investice@omap.cz
📄 IČ: bude doplněno



Vývoj financování pro PO



- **Zpřísnění metodiky bank**
 - ✓ 70% - Haly, komerce, projekty kde není 51% rezidenčního charakteru
 - ✓ 65% - development výstavba **(jedna banka na trhu 70%)**
 - ✓ 50% - Hotely a penziony
 - ✓ Pozemky 95% bank neumí financovat bez konkrétního projektu se závazkem výstavby součástí úvěrového návrhu. **(60% LTV umí na trhu 2 banky na tzn. bridge round financování)** za úrok 5-7% p.a. a jinak družstevní záložny nebo nebankovky , crowdfunding 9-12 % p.a.
 - ✓ PENB A, B, C – je dnes možné financovat – někdy i ve stávajícím stavu nikoliv navrhovaném!!! Pozor na to - DEFG není možné financovat.
 - ✓ U developmentu nyní standard 30% předprodeje na základě SOBKS + pozor 10% záloha složena kupujícím na projektový účet banky. Bez složené zálohy není podmínka čerpání splněna **(Jedna banka v ČR má podmínky předprodeje individuálně)**
 - ✓ Zpřísnění supervize z hlediska předmětu zástavy a znaleckých posudků
 - ✓ **Úroky cca 5 – 7% p.a.**

Vývoj financování pro PO



Akviziční financování obchodních podílů při nákupů společností

- ✓ Založení nového SPV, které musí fúzovat buď do stávající kupující firmy nebo naopak
- ✓ PENB nemovitého majetku akvizované společnosti ABC
- ✓ Finanční asistence podmínkou – některé banky trvaní na právní renomované právní kanceláři =to může být u akvizice 100 mil. , klidně 1-2 milióny korun jako odměnu právní kanceláře (**Máme tip jak na tom ušetřit a být v nízkých stovkách tisíc**)
- ✓ Alfa omega posudek!!!!
- ✓ LTV 65 %
- ✓ Úrok 6-7% p.a.
- ✓ Splatnost 20 let.
- ✓ EBITDA a udržitelnost Alfa omega

Vývoj financování pro FO



Financování bytových domů a drobných, investičních bytů, pozemků / případně na Flip

- ✓ Investiční úvěr/hypotéka na bytové domy LTV 80% splatnost 30 let, úrok 5-6% p.a. (Jako zdroj příjmu mohou být současné nájemy nebo umíme i **budoucí nájemy z pronájmu** 😊 = není potřeba příjmem jak HPP nebo IČ)
- ✓ Úrok Float = mimořádné splacení zdarma např. na flip
- ✓ 51% bytové plochy polyfunkčního domu je financovatelné hypotečním úvěrem u 2 bank v ČR.
- ✓ Sankce od 1.9.2024 za předčasné splacení ve fixaci = 0,25% za každý rok do konce fixace max. 1%. Platí pro nové fixace od 1.9.2024. Nebo nový obchod = úleva = individuálně.
- ✓ Nákup pozemku bez budoucí výstavby – **60% LTV umí jedna banka v ČR za 6% p.a. a jedna nebanka při 80 % LTV za 10% p.a.**
- ✓ Posudek pro banku - ALFA Omega
- ✓ Nákup 2-3 investiční byty za úrok 90%-80% LTV 3,99% - 5% , po 3 investičním bytu úrok 1-2% a LTV 60%.

S čím Vám můžeme pomoci



- Financování a business analýza financovaného projektu pro banku
- Příprava projektu z hlediska DueDilligence pro banku
- Rozpočty a stavební DueDilligence
- Znalecké posudky
- Porovnání metodik bank z hlediska financování projektů
- Tender úrokových sazeb a podmínek financování

Kontakt



www.omapestate.com

www.omap.cz

Ondřej Maison

Majitel skupiny OMAP

ondrej.maison@omap.cz

+420 604 898 404

