



LIBRA NEWS

Úvodem

slovo člena představenstva

Krátké ohlédnutí za rokem 2022

radosti, strasti i zkušenosti

Cíle pro rok 2023

nové projekty i příležitosti

Prodat či neprodat?

situace na realitním trhu

www.libramentum.cz

Úvodem



René Koudelka
 člen představenstva

Vážení investoři, obchodní partneři a čtenáři našeho čtvrtletníku,

je tu s námi nový rok a já bych Vám chtěl za tým Libramenta popřát, ať se Vám všem v novém roce daří.

Vzhledem k tomu, že se situace na trhu stále mění, ale již ne zcela dozvukem covidu a války, i my jsme se rozhodli pro změnu a to, že náš čtvrtletník Libranews bude nyní vycházet jednou za půl roku.

V nových vydáních se pak více zaměříme na to, co se odehrálo, co plánujeme a také na aktuality z trhu. Pokud jste zvyklí na kratší intervaly našich novinek, můžete je i nadále sledovat na našich

webových stránkách, sociálních sítích a našem profilu inzertního portálu dluhopisy.cz.

Jsme plni očekávání, co nám nový rok přinese a pevně věříme, že bude rok 2023 pro naši společnost úspěšný a ponese se na vlně optimismu. Neustále se snažíme zlepšovat, a i proto chceme zapracovat na něčem novém. Více se už dozvíte níže v plánu na letošní rok.

Krátké ohlédnutí za rokem 2022

Rok 2022 je za námi a přinesl nám mnohé strasti, ale také mnoho nových zkušeností. Vypilovali jsme naše projekční dovednosti, zhotovili jsme složité základy pod jeřáb, pracovali na vylepšení kancelářských prostor a v neposlední řadě jsme se vyškolili i v trpělivosti, neboť neustálé zkoumání a bádání nad nejlepším řešením projektu Vyškov Living I, je vskutku velmi náročné.

Náš v současnosti **stěžejní projekt Vyškov Living I (VLI)** je zářným příkladem přísloví dvakrát měř jednou řež. Postupně jsme během roku totiž odhalovali neduhy a výhody projektu. Připomeňme si, jak jsme začátkem roku konečně uzavřeli smlouvu s projektantem, který nejlépe naplňoval naše očekávání. Začalo kolo zaměřování a zkoumání stavu nemovitosti a za nedlouho byla na světě první skica toho, jak by mohl projekt VLI vypadat reálně.



Jak šel čas, **vymysleli jsme postupně několik inovativních řešení**, které by projektu VLI dodalo na exkluzivitu. Některé jsme zavrhlí a uchovali pro další projekt, a nakonec jsme vybrali jako třešničku na dortu návrh střešní terasy, který jste mohli zahlédnout na našich stránkách v sekci projektu VLI. Vzhledem k tomu, že všechny tyto úpravy, které bude muset dům ve Vyškově podstoupit, jsou



Libramentum



@libramentumas



@libramentumofficial

www.libramentum.cz



velmi náročné na zatížení domu, zahájili jsme s projektantem fázi průzkumů. Nejprve dům navštívil statik, který se prověřil složení zdiva a příček a spočítal celkové zatížení. Následně dle jeho výpočtů probíhali různé úpravy projektu ať už v detailech nebo např. v zásadních otázkách jako bylo schodiště do druhého patra.

Zatížení, které přidáme je opravdu velké, a proto jsme se ke konci roku rozhodli k dodatečnému geologickému průzkumu. V rámci tohoto průzkumu se nám podařilo, doufejme s přesností na pár desítek centimetrů, využít kopané díry pro průzkum rozšířením tak, aby se v těchto místech dala usadit předběžně plánovaná nádrž na dešťovou vodu pro ekologické zalévání zahrádky.

Jeho vyhodnocení ještě probíhá, ale už teď je jasné, že se bude pro jistotu řešit vyztužení nosných částí. Pevně věříme, že již brzy budeme stavět, i když jsme podle původního plánu stavět již měli. Lepší pro nás i investory bude určitě pocit, že investice nebude ohrožena, než abychom spěchali a něco důležitého podcenili.

Vzhledem k tomu, že náš tým neměl velké vytížení projektem VLI, [zaměřili jsme se na menší stavební zakázky, kterými jsme úspěšně vykryli čas](#), který jsme nemohli strávit realizací hlavního projektu.

Jednalo se především o náročnou zakázku zhotovení patek pod jeřábovou dráhu, u které jsme čelily výpadku schopných pracovních sil. Během této zakázky došlo k průzkumným pracím před samotnou realizací v koordinaci s výrobcí jeřábu, který byl zákazníkovi dodáván. I zde došlo k detailním úpravám projektu díky dostatečné přípravě a správnému vytyčení pozic jeřábových vzpěr. Zahájili se výkopové práce, které doprovázeli personální komplikace a mírné komplikace se skladbou podloží. Návoz sutí a občasná přítomnost starých základů výkopy do jisté míry komplikovaly. Zakázka však nakonec skončila pozitivním ohlasem zákazníka, který si postupně doobjednal další práce, které v konečném objemu finálně skončily k 15. prosinci loňského roku.



Menší zakázkou byla úprava kanceláře, kde jsme spolu s dalšími v nájmu. Zde postupně došlo k přetransformování průchozí kanceláře s opravdu miniaturní kuchyňkou na dvě samostatné plnohodnotné kanceláře se společným kompletním sociálním zázemím v podobě sprchy a WC. Nebude chybět ani kuchyňská linka, která je v současné chvíli u stolaře ve výrobě. Ve finální podobě budou mít kanceláře dispozice bytu 2 + 1. Naším zásahem jsme tak majiteli zvýšili exkluzivitu a hodnotu námi obývaného prostoru.



 Aktuální informace o projektech naleznete na našich webových stránkách a sociálních sítích.

Cíle pro rok 2023

Naše společnost se kromě staveb a investičních projektů zabývá i realitní službou. V nadcházejícím roce bychom se chtěli **zaměřit na expanzi a vylepšení naší realitní divize**. V tuto chvíli jsme dokázali, že umíme našim věrným klientům zajistit službu, v rámci níž bez starostí seženeme nájemníka, kterého umíme prověřit do detailů a pomocí dodatečných filtrů podpoříme našeho zákazníka stálým nepřerušovaným příjmem z pronájmu. Cílem v této oblasti bude rozvinutí služby od našich VIP zákazníků mezi další zákazníky na regionální úrovni.

Služba by taktéž měla dostat svůj speciální moderní název třeba „fairplay pronájem“ či „nostress pronájem“ ba dokonce „neřeš to předej nám to“. Podobně bychom mohli uvažovat i o doprovodných službách pro nájemníky, kteří chtějí najít něco speciálního. Pokud uspějeme v našem regionu, budeme se snažit tuto službu rozšířit i do ostatních regionů. Ostatně dle slovy předsedy představenstva Stanislava Šustry: „*Prostějovsko je nejnáročnější region na to něco prosadit, a když uspějeme tady, zákonitě uspějeme i v ostatních regionech.*“

Druhotným podprogramem letošního roku je **vize o založení stavebnin**, které by nám umožnili lepší koordinaci našich zakázek a staveb a zároveň bychom podpořili i regionální řemeslníky a stavitele. Předseda představenstva má tuto vizi již nějaký čas. V roce 2023 se ukáže, jestli by stavebniny mohli být jedním z nových směrů kam se Libramentum vydá.



Prodat či neprodat?

Všichni jste jistě již zaznamenali zprávu o tom, že situace na realitním trhu nyní napomáhá k tomu, že klesají ceny nemovitostí. Prozatím se nejedná o žádné velké propady a za nedlouho dozajista trh obrátí a nemovitosti opět porostou. V nějakém článku jsem viděl, že právě probíhá „panická vlna“ nebo „panický jev“ prodeje nemovitostí, protože si lidé myslí, že dochází k dlouhodobému poklesu.



Můj názor je takový, že se alespoň prozatím není čeho obávat. Pravdou zůstává, že i během tohoto poklesu nemovitosti zůstávají na cenách, které jsou v některých lokalitách i desetinasobné oproti minulým desetiletím. Zdá se, že nabídka domů či bytů skutečně vzrůstá, jestli se však jedná o nějaký „panický jev“ se dá polemizovat.

Připomeňme si, co se nyní a v posledních měsících děje v bankovním sektoru. Banky zvyšovali úroky na hypotéčních úvěrech a tím pádem se ztížilo dosažení úvěru. Následkem toho došlo k poklesu poptávky o nákup nemovitostí, jelikož v tuto chvíli, je pro občany výhodnější



Libramentum



@libramentumas



@libramentumofficial

www.libramentum.cz

najmout si nemovitost. A když tedy klesla poptávka, začíná nabídka poptávku převyšovat. Těmito skutečnostmi se pak přímo ovlivňují ceny nemovitostí, jelikož schopnost prodeje nemovitosti se snížila a trh automaticky reaguje poklesem obvyklé tržní ceny nemovitostí. Odhadní ceny by v tuto chvíli mohly být stále srovnatelné s rokem 2021. Zamysleme-li se, tak se nám koloběh opakuje a nejpozději do několika let proběhne snížení úroků na hypotečních úvěrech a v ten okamžik se opět začnou tržní hodnoty nemovitostí zvyšovat. V tento vhodný okamžik pak bude opět poměrně jednoduché pro standardního občana získat pomocí hypotéky do svého vlastnictví nemovitost. Mezitím však bude obrovský zájem o nájemní bydlení a i proto, se budeme snažit přidat do našeho portfolia Vyškov Living II, který bychom v blízké době mohli zakoupit za lukrativní sumu a využít tak momentálního poklesu jak ve prospěch nás, tak našich investorů. Závěrem chci poděkovat investorům za důvěru, kterou nám projeví v roce 2022.

Libramentum PROGRESS I



Naše druhá emise dluhopisů sloužící primárně k vykrytí nákladů na pořízení nemovitosti k projektu Vyškov Living II (VLII) má stále volné dluhopisy k nákupu.

Neváhejte a podpořte nás objednávkou dluhopisů.

Těm, kteří využili Vánoční akce, gratulujeme a děkujeme.