



FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

PRVNÍ ČESKÝ FOND NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

MEMORANDUM 1/2020



FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

První český fond nájemního bydlení

ZÁKLADNÍ ÚDAJE:

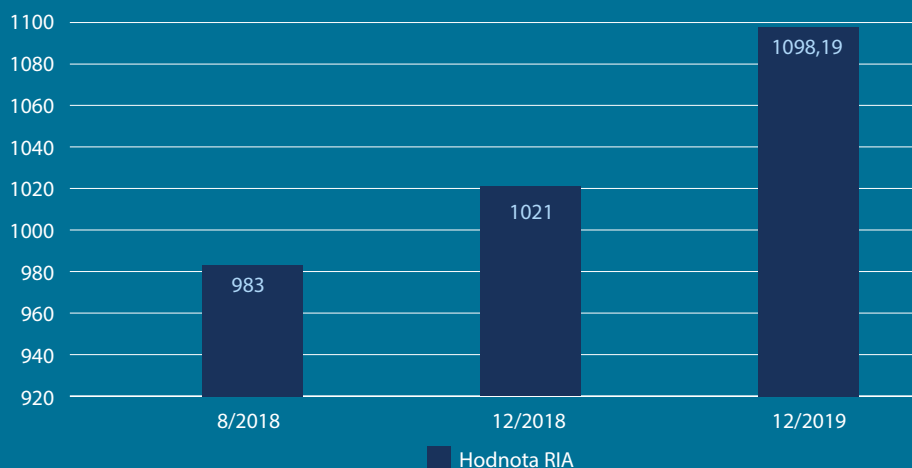
Název fondu:	Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.
Typ fondu:	Fond kvalifikovaných investorů (FKI)
Cíle fondu:	Trvalé zhodnocování vložených prostředků na základě investic do účastí v nemovitostních společnostech a financování akvizic nemovitostí.
Cílové zhodnocení:	6 až 10 % p. a.
Cenný papír:	růstová investiční akcie (RIA)
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV)
ISIN:	CZ0008043262
Doporučený investiční horizont:	4 roky
Obhospodařovatel:	AVANT investiční společnost, a.s.
Administrátor:	AVANT investiční společnost, a.s.
Depozitář:	Československá obchodní banka, a. s.
Auditor:	APOGEO Audit, s.r.o.
Dohled:	Česká národní banka
Měna:	CZK
Minimální investice:	1.000.000 Kč
Valuace:	měsíční
Vstupní poplatek:	až 5 %

Proč investovat do nájemního bydlení?

- poptávka po bydlení je trvalá a do značné míry nezávislá na ekonomickém cyklu
- poptávka po nájemním bydlení se s rostoucími cenami nemovitostí zvyšuje
- setrvalá tendence k růstu nájmu
- omezená a diverzifikovaná rizika
- byty jsou snadno zpeněžitelným aktivem
- existence regionů a investičních příležitostí poskytujících nadstandardní zhodnocení při optimalizovaném riziku
- byty se dlouhodobě zhodnocují

Proč investovat s naším fondem?

- diverzifikace rizika v rámci portfolia
- existující infrastruktura ke správě
- úspory z rozsahu
- dlouholetá zkušenost a know-how zakladatelů
- důkladná znalost regionů v ČR a jejich specifik
- přístup k bankovnímu financování
- dohled ČNB nad aktivitami fondu
- očekávaný výnos **6 až 10 % p. a.**
- spolehliví obchodní a distribuční partneři



V roce **2018** fond dosáhl अनुizované zhodnocení na úrovni **6,26 % p. a.** V roce **2019** dosáhlo zhodnocení akcií hodnoty **7,58 % p. a.** Fondu se tak daří od svého založení dosahovat svého cílového zhodnocení.

7,58 % p. a.
zhodnocení
za rok 2019

DATA O FONDU



7,58 %

zhodnocení RIA 2019

11,7 %

zhodnocení RIA
08/2018–12/2019

273,47 %

meziroční nárůst NAV*
12/2018–12/2019

93 mil. CZK

hodnota nemovitostního
portfolia

76

počet jednotek

4 500 m²

pronajímatelná plocha

CÍLE FONDU



INVESTIČNÍ STRATEGIE

- Fond skrze své dceřinné společnosti investuje do **rezidenčních nemovitostí** s nájemním výnosem alespoň **6 % p. a.** (v závislosti na lokalitě a kvalitě nemovitosti)
- Fond identifikuje **regiony s optimálním poměrem mezi cenou** nemovitostí, **nájemním výnosem** a lokálními ekonomickými specifiky
- Fond vytváří **efektivní infrastrukturu** ke správě nemovitostí, zajišťující kontakt s nájemníky, výběr nájemného a průběžnou údržbu
- **Lokální znalost vybraných regionů** umožní vyhledat nejlepší investiční příležitosti v dané oblasti včetně těch, které nejsou běžně inzerovány
- Zvýšení výnosu prostřednictvím využití rozumného rozsahu **bankovního financování**
- **CÍLOVÝ VÝNOS 6–10 % ROČNĚ**

*NAV (net asset value), v češtině: čisté obchodní jmění/čistá hodnota podkladových aktiv fondu

FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

První český fond nájemního bydlení



PORTFOLIO

- **7 činžovních domů** (4 krajské, 2 okresní města)
- **76 bytových a nebytových jednotek**
- **obsazenost 95 %**
- **prům. yield 7 % p. a.**
- **ROE (s bank. financováním) 10–15 % p. a.**



Znojmo - širší centrum



Ostrava - Mariánské hory



FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

První český fond nájemního bydlení

MANAGEMENT RIZIK

- **Právní vady kupovaných nemovitostí** – každá nemovitost projde důkladnou právní prověrkou, všechny nemovitosti jsou dohledatelné v katastru, investor si může zkontrolovat jejich právní stav v zásadě kdykoliv
- **Technické vady nemovitostí** – každá akvírovaná nemovitost projde též prověrkou technického stavu ze strany odborníka v oblasti stavebnictví
- **Zhoršená platební morálka** – budoucí nájemníci budou vždy prověřováni v insolvenčním rejstříku a centrální evidenci exekucí, budou uzavírány kratší nájemní smlouvy „na zkoušku“, výpadky plateb řešeny bezodkladně
- **Havárie, nutnost výměny prvků dlouhodobé údržby** – veškeré pořizované nemovitosti budou pojištěny, což pokryje část možných škod, fond bude odkládat část nájemního výnosu do „fondu oprav“
- **Riziko růstu úrokových sazeb** – uzavírání úvěrových smluv s několikaletou fixací, v případě celkového růstu úrokových sazeb bude možno toto riziko identifikovat s předstihem a koncepce fondu se přizpůsobí směrem k větší míře využití inkasovaného nájemného k rychlejšímu splácení úvěru a tím snížení úrokové zátěže. Uzavírání nájemních smluv s inflační doložkou (výše úroků reflektuje inflaci)

VYSTOUPENÍ Z FONDU – ODKUP AKCIÍ

- Odkup investičních akcií je realizován **do 12 měsíců** od konce čtvrtletí, v němž investor požádal o odkoupení akcií
- Hodnota odkupované akcie je určena k poslednímu dni šestého kalendářního měsíce následujícího po kalendářním čtvrtletí, ve kterém byla žádost o odkup doručena
- **Poplatky (u podání žádosti do 24 měsíců od úpisu):**
 - **10 %** z objemu odkup. inv. akcií, pokud jde o odkup více než 10 % objemu akcií investora
 - **5 %** z objemu odkup. inv. akcií, pokud jde o odkup méně než 10 % objemu akcií investora
 - **0 %** z objemu odkup. inv. akcií, pokud jde o investora se vstupní investicí nad **125 000 EUR**
- **Výstupní poplatek po uplynutí 24 měsíců od úpisu je 0 %**

FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

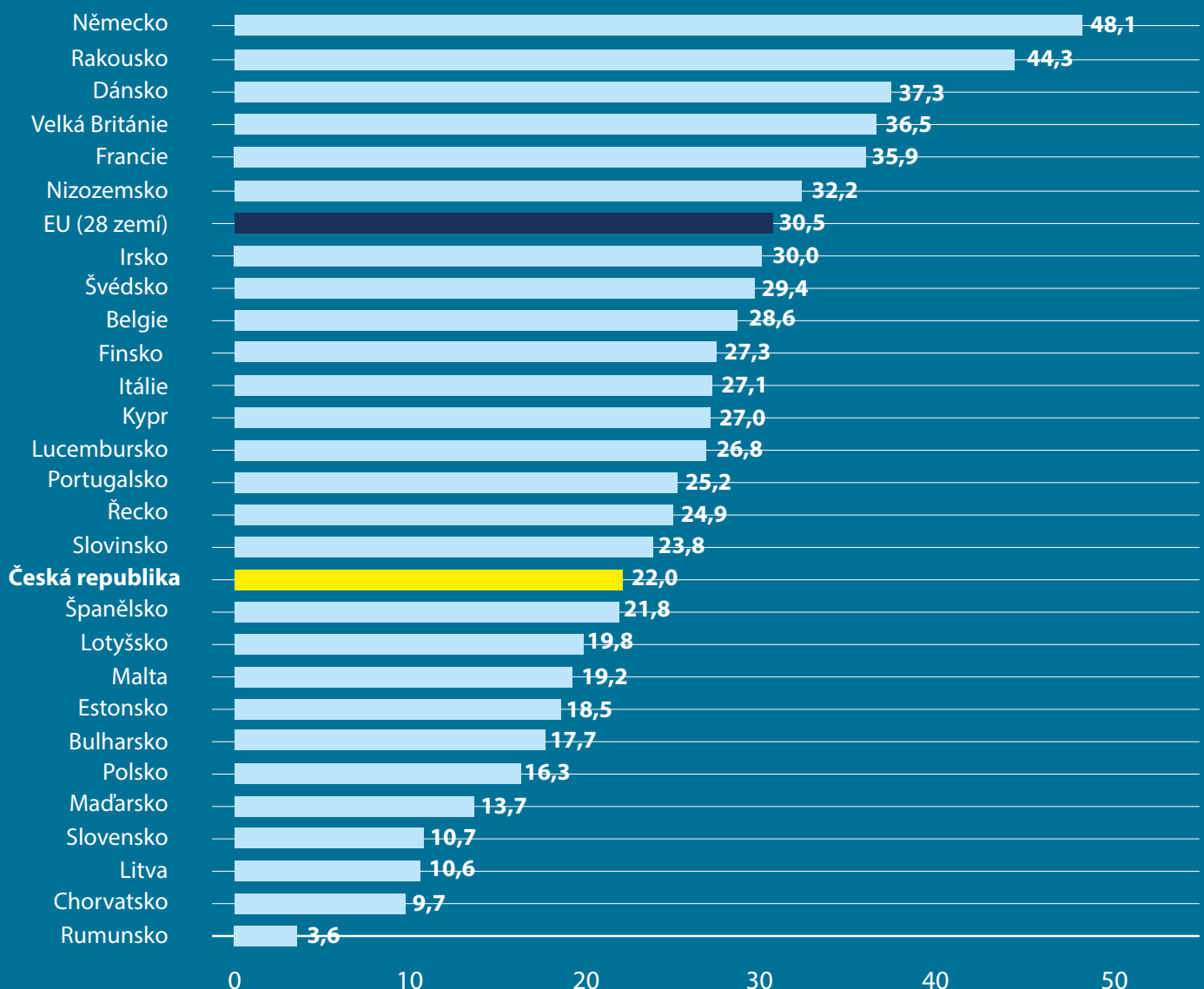
První český fond nájemního bydlení



NÁJEMNÍ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

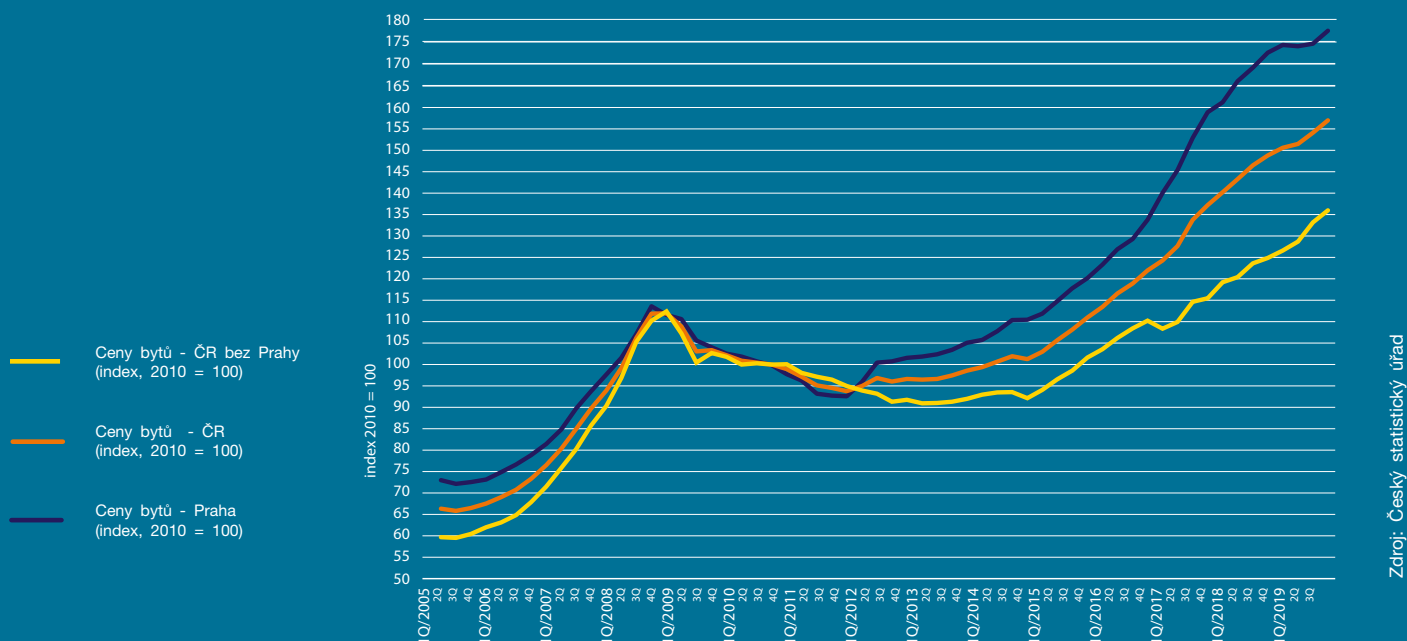
- **Podíl bydlení v nájmu** se v ČR stabilně drží na úrovni **22,4 %**
- Jsou dány makroekonomické předpoklady pro růst tohoto podílu v budoucnu:
 - **Postupně klesající dostupnost vlastnictví bytu hlavně ve větších městech pro průměrně a podprůměrně příjmové skupiny**
 - **Preference mladé generace k flexibilitě a sdílené ekonomice, postupné pouštění preference vlastního bytu**
- Možná konvergence ke stavu v ostatních zemích v EU – viz graf

Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech (%)



Cenový vývoj nemovitostí v ČR

Index cen bytů zveřejňovaný Českým statistickým úřadem ilustruje **vývoj cen bytů** v letech **2005–2019**



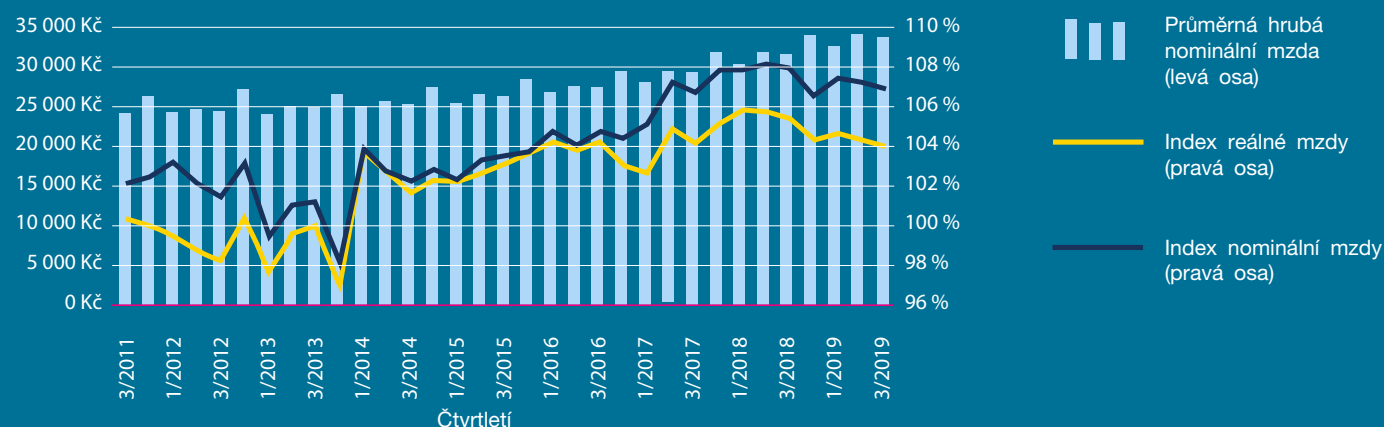
Zatímco ceny v celé ČR (včetně Prahy) oproti roku vzrostly o téměř 60 %, oblasti mimo Prahu zaznamenaly nárůst pouze o cca **35 %**, kdy teprve v roce 2017 dosáhla cenová úroveň stavu před krizí. Toto velmi zjevně ilustruje odlišnou dynamiku Prahy a zbytku ČR, kdy vývoj trhu v zásadě pouze korigoval krizový pokles a dále se vyvíjel v souladu s výkonem české ekonomiky. Vývoj v Praze oproti tomu vykazuje znaky „přestřelujícího“ trhu. Regiony tak představují konzervativní možnost v oblasti, kde prostor pro růst ceny ještě nebyl vyčerpán, a naopak případný pokles cen při možném budoucím poklesu ekonomiky by neměl být dramatický.

Vývoj mezd a nájemného

Mezi lety 2010 až 2019 vzrostly nájmy v krajských městech (bez Prahy) v **průměru o 20,53 %**. Růst průměrné mzdy dokáže pokrývat zvýšené náklady na bydlení, jelikož v období 2010 až Q3/2019 došlo k nárůstu průměrné hrubé nominální mzdy o **43 %** (z 23.600 Kč na 33.697 Kč).

Tento vývoj dává perspektivu dalšímu růstu výnosů z nájemného, a to i při stoupající cenové hladině.

Vývoj průměrné hrubé měsíční mzdy na přepočtené počty zaměstnanců - čtvrtletní údaje



PŘEDSTAVENÍ ZAKLADATELŮ



ING. TOMÁŠ NOVÁK

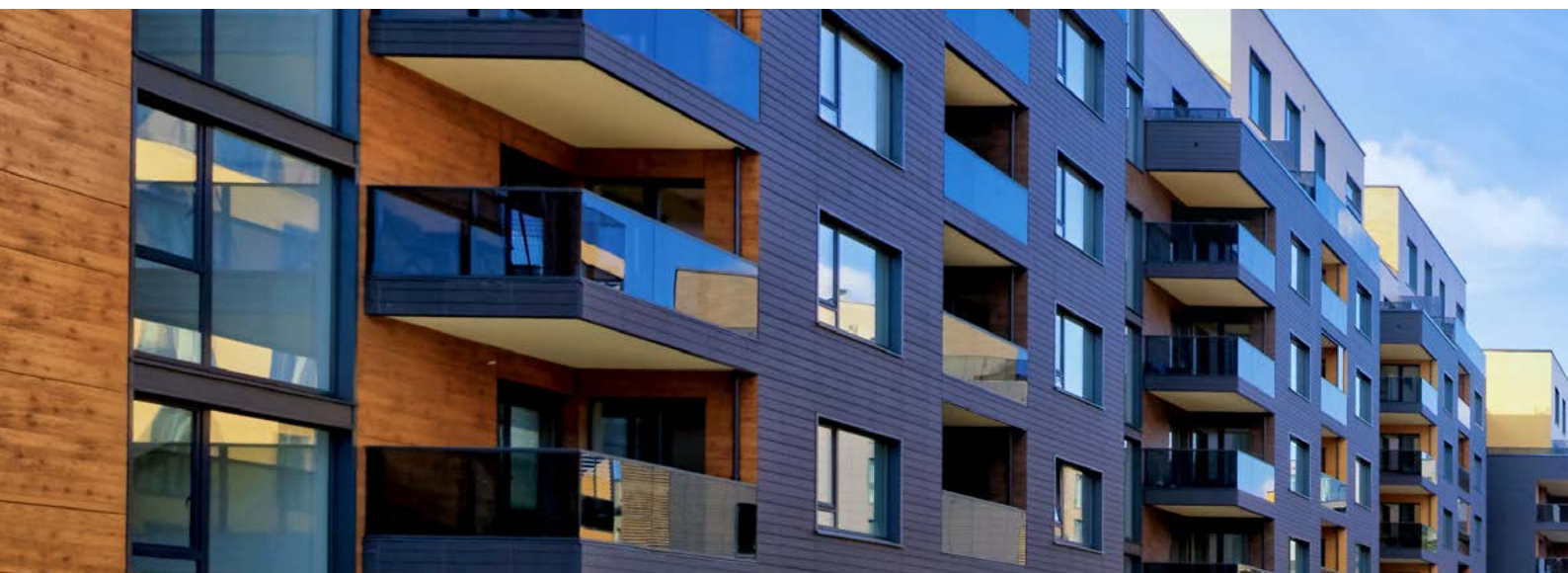
Ekonom, investor a odborník na investice v oblasti nemovitostí, developmentu a stavebnictví. Absolvent Vysoké školy ekonomické. Účastnil se řady zahraničních pobytů a stáží v USA. Na Harvardské univerzitě absolvoval Real estate management program. Má více než dvacetileté zkušenosti ze stavebnictví, realitního trhu, developmentu a facility managementu. Zakladatel a majitel investiční a realitní skupiny TNI Group, která působí v ČR a na Floridě v USA. Aktiva skupiny převyšují 500 mil. Kč. Během svojí dlouholeté praxe realizoval projekty v oblasti real estate a developmentu ve výši přesahující 3 mld. Kč.

ING. JAKUB KOŘÍNEK, MBA

Zkušený investiční profesionál s šestnáctiletou praxí v největších českých investičních skupinách KKCG a Penta Investments. Od roku 2013 samostatně podniká v oblasti investic do residenčního bydlení a řídí vlastní portfolio v řádu stovek bytů a rodinných domů v celé ČR. Absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze a postgraduálního studia na Sheffield Hallam University v Anglii. V roce 2002 složil makléřské zkoušky pro správu klientských portfolií. Absolvoval program Real estate management na Harvardské univerzitě v USA a investiční programy na INSEAD a London Business School. Za svou kariéru zrealizoval investice v objemu cca 1 mld. EUR v ČR, Německu a Polsku.

JUDr. JAN HOLÁSEK, LL.M.

Právník a advokát se zaměřením na nemovitosti, stavebnictví a nemovitostní financování s více než dvacetiletou zkušeností v právní praxi. Absolvent Právnické fakulty Univerzity Karlovy a postgraduálního studia na New York University, School of Law. Spoluzakladatel české advokátní kanceláře Havel, Holásek a Partners (2001–2014). Investor a partner středoevropského Fondu průmyslových nemovitostí Accolade s objemem obhospodařovaných aktiv přes 150 mil EUR. Filantrop, patron a podporovatel řady spolků a nadací.





FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

KONTAKT

Mgr. Bc. David Fogad, MBA
Executive Manager

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

- a** Palackého 717/11, 110 00 Praha 1
- a** Pavlova 3059/40, 700 30 Ostrava–Jih
- m** +420 778 743 721
- e** david.fogad@fondbydleni.cz

DISCLAIMER

Fond je fondem kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, jeho akcionářem se může stát výhradně kvalifikovaný investor dle §272 tohoto zákona. Správce upozorňuje investory, že hodnota investice do fondu může klesat i stoupat a návratnost původně investované částky není zaručena. Výkonnost fondu v předchozích obdobích nezaručuje stejnou nebo vyšší výkonnost v budoucnu. Sdělení klíčových informací fondu (KID) je k dispozici na <http://www.avantfunds.cz/informacni-povinnost/>. V listinné podobě lze uvedené informace získat v sídle společnosti AVANT investiční společnost, a.s. ROHAN BUSINESS CENTRE, Rohanské nábřeží 671/15 (recepce B), 186 00 Praha 8. Uvedené informace mají pouze informativní charakter a nepředstavují návrh na uzavření smlouvy nebo veřejnou nabídku podle ustanovení občanského zákoníku. Důležité informace pro investory jsou dostupné na <https://www.avantfunds.cz/cz/dulezite-informace/>.



