



FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

PRVNÍ ČESKÝ FOND NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

MEMORANDUM č. 1/2021

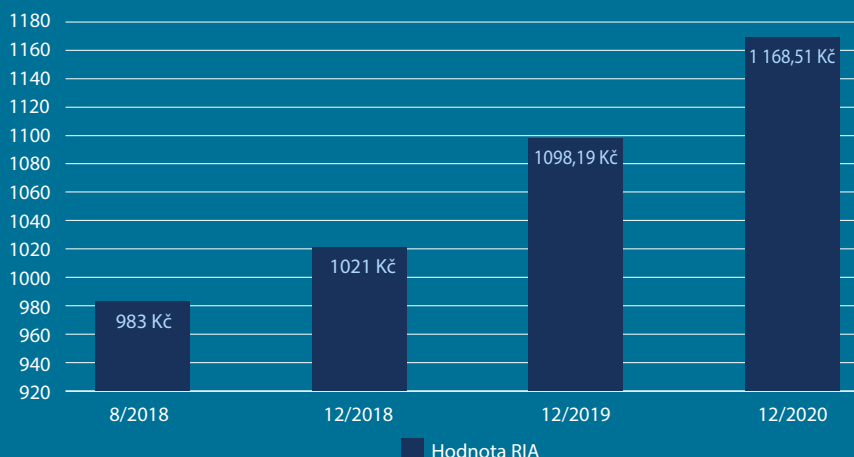


FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

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.
Průměrné zhodnocení od spuštění:	6,75 % p. a.
Cenný papír:	Růstová investiční akcie (RIA)
Právní forma:	Akciová společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV)
ISIN:	CZ0008043262
Doporučený investiční horizont:	3 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 %
Frekvence úpisu a odkupu investičních akcií:	měsíční
Splatnost odkupu investičních akcií:	Do 12 měsíců od skončení kalendářního měsíce od doručení žádosti o odkup



Fondu se od jeho spuštění daří úspěšně naplňovat cílové zhodnocení. V roce **2018** dosáhly akcie fondu anuizované zhodnocení **6,26 % p.a.**, v roce **2019** si investoři polepšili o **7,58 % p.a.** a i v roce **2020** poznamenaném pandemií koronaviru narostla hodnota akcií o **6,40 % p.a.**

6,40 %
zhodnocení
za rok 2020

FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

První český fond nájemního bydlení



KDO JSME?

- První **český investiční fond** se zaměřením na oblast nájemního bydlení
- Ryze **česká finanční instituce** s licencí od České národní banky (ČNB)
- Transparentní organizace a struktura majetku fondu
- Fond je pod správou investiční společnosti, která je **lídrem fondů kvalifikovaných investorů**

PROČ INVESTOVAT DO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ?

- Poptávka po bydlení je trvalá a do značné míry nezávislá na ekonomickém cyklu*
- Poptávka po nájemním bydlení má potenciál se s rostoucími cenami nemovitostí dále zvyšovat.
- Setrvalá tendence k růstu nájmů**
- Diverzifikovaná rizika
- Byty mohou být snadno zpeněžitelným aktivem
- Existence regionů a investičních příležitostí poskytujících nadstandardní zhodnocení při optimalizovaném riziku
- Byty se se z dlouhodobého hlediska zhodnocují

PROČ INVESTOVAT S NAŠÍM FONDEM?

- **Diverzifikace** rizika v rámci portfolia
- Existující **infrastruktura ke správě**
- **Úspory** z rozsahu
- Dlouholetá **zkušenost a know-how**
- Důkladná znalost **regionů** a jejich specifik
- Přístup k **bankovnímu financování**
- **Dohled ČNB** nad aktivitami fondu
- Průměrný výnos od spuštění **6,75 % p.a.**

* Ukázkou tohoto fenoménu je i vývoj české ekonomiky v loňském roce. I přes výrazný pokles HDP vedla zvýšená poptávka po bydlení k růstu cen bytů a také k růstu cen stavebních prací. Viz Analýza vývoje ekonomiky ČR, září 2020 od Ministerstva průmyslu a obchodu

** vyplývá z Indexu cen nájemného, viz str. 8

DATA O FONDU

6,40 %

zhodnocení
RIA* 2020

16,85 %

zhodnocení RIA
od spuštění

49,76 %

meziroční nárůst NAV**
12/2019-12/2020

109,5 mil CZK

hodnota nemovitostního
portfolia k 31. 12. 2020

86

počet jednotek
v nemovitostním portfoliu

5 074 m²

celková pronajímatelná plocha

CÍLE FONDU



INVESTIČNÍ STRATEGIE

- Fond skrze své dceřinné společnosti investuje do **rezidenčních nemovitostí** s nájemním výnosem alespoň 6 % p. a.
- 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**

* RIA (růstová investiční akcie), distribuční třída akcií

**NAV (net asset value), v češtině: čisté obchodní jmění/vlastní kapitál fondu

FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

První český fond nájemního bydlení



PORTFOLIO

- **8 činžovních domů** (4 krajské, 2 okresní města a 1 obec)
- **86 bytových a nebytových jednotek**
- **Obsazenost 94 %**
- **Průměrný net yield* 7 % p. a.**
- **Průměrné ROE** (s bankovním financováním) 13,01 % p.a.**
- **LTV* (bankovní úvěry) 47,13 %**



Znojmo - širší centrum



Ostrava - Mariánské hory

* Net yield, v češtině: čistý výnos nemovitosti

** ROE (return on equity), návratnost na investované prostředky fondu

*** LTV (loan to value), celkový objem úvěrů ve vztahu k hodnotě nemovitostního portfolia

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)

KORONAVIRUS

Možné dopady:

Některé prognózy z března 2020 mluvily o poklesu cen nemovitostí vlivem pandemie a související hospodářské recese. Tyto obavy se dosud nenaplnily a realitní trh zažil v ČR další růstový rok*.

Dlouhodobé pronájmy mají potenciál udržení stability i v nečekaných tržních situacích:

1. **Potřebu bydlení** je nutné uspokojit za každé situace
2. **Krizové situace** často vedou k odkladu investice do vlastního bydlení
3. **Pandemická situace** a omezení s ní spojená změnila pohled mnoha lidí na jejich představy o bydlení
4. **Relativní nezávislost** nájemního bydlení na hospodářském cyklu

Dopady na naše portfolio:

- Rezistence portfolia vůči nastalé pandemické situaci
- Dosud jsme neobdrželi žádné žádosti o odklad plateb nájemného
- Stabilní platební morálka
- Obsazení několika volných jednotek
- Nové akviziční příležitosti

Fond Českého Bydlení zajišťuje v rámci svého portfolia cenově **dostupné bydlení** pro široké skupiny nájemníků (zaměstnanci, důchodci, studenti).



* vyplývá z Indexu cen bytů, viz str. 7

FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

První český fond nájemního bydlení

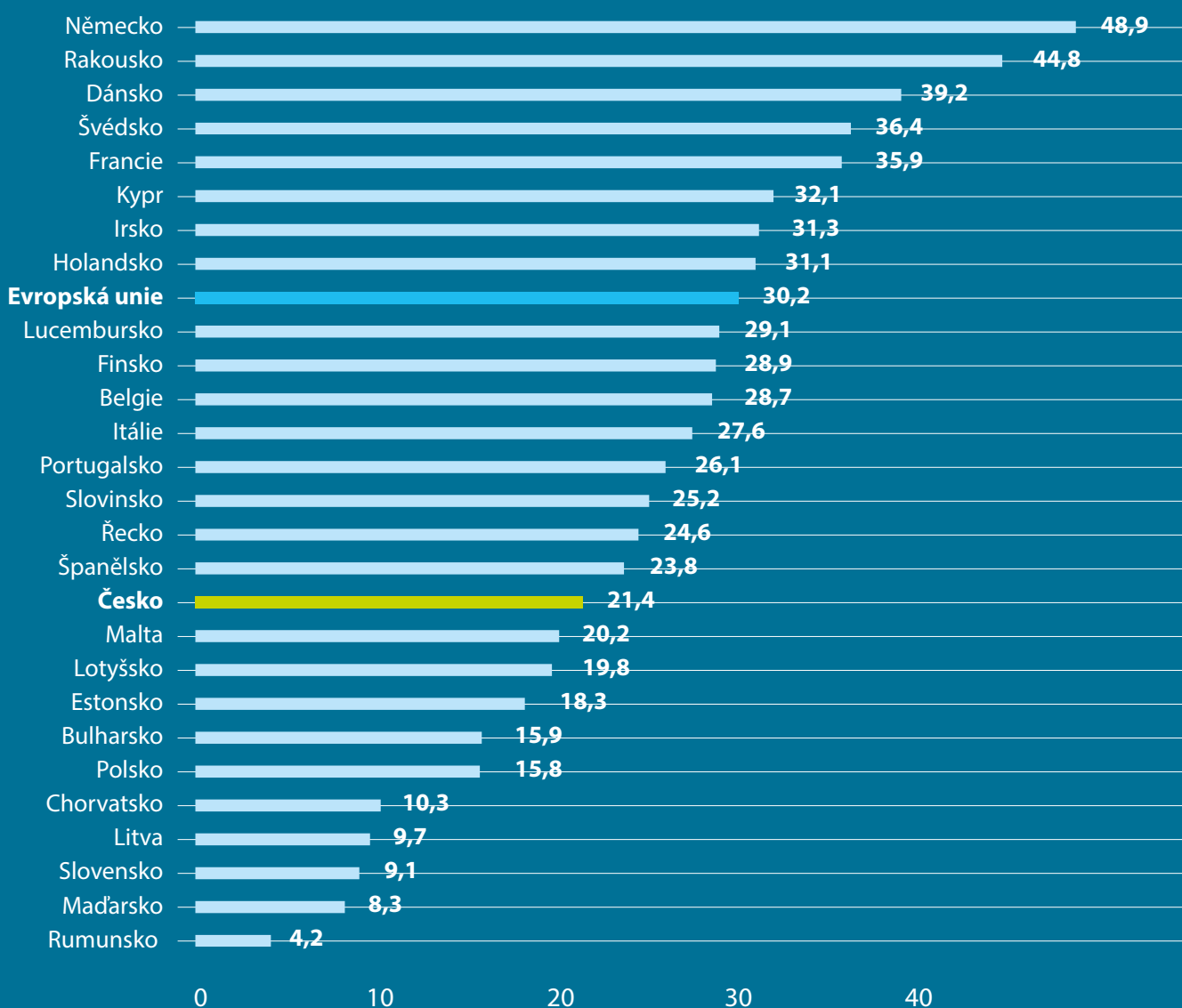


NÁJEMNÍ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

- **Podíl bydlení v nájmu** se dle aktuálních dat Českého statistického úřadu a Eurostatu v ČR drží na úrovni **21,4 %**
- Jsou dány makroekonomické předpoklady pro růst tohoto podílu v budoucnu:
 - **rostoucí ceny bytů**
 - **klesající dostupnost vlastnictví bytu především ve větších městech**
 - **preferenze mladé generace k flexibilitě**
 - **nastupující trend sdílené ekonomiky**

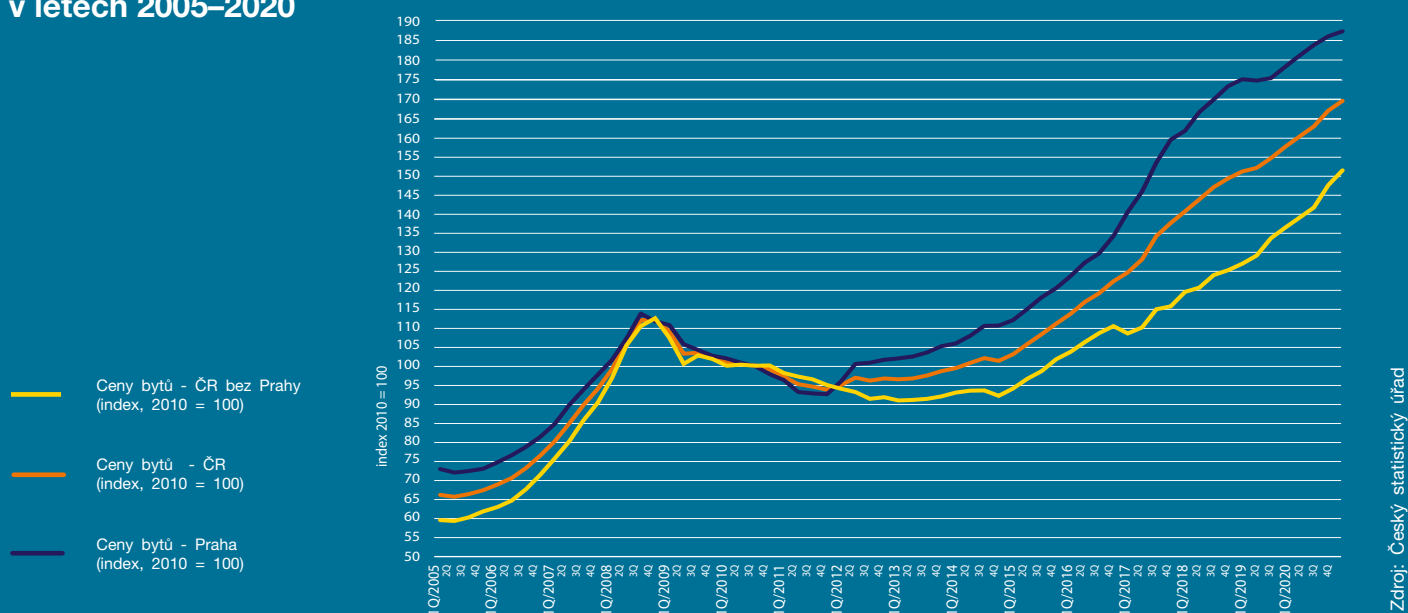
Možná konvergence ke stavu v ostatních zemích v EU – viz graf

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 2005–2020**



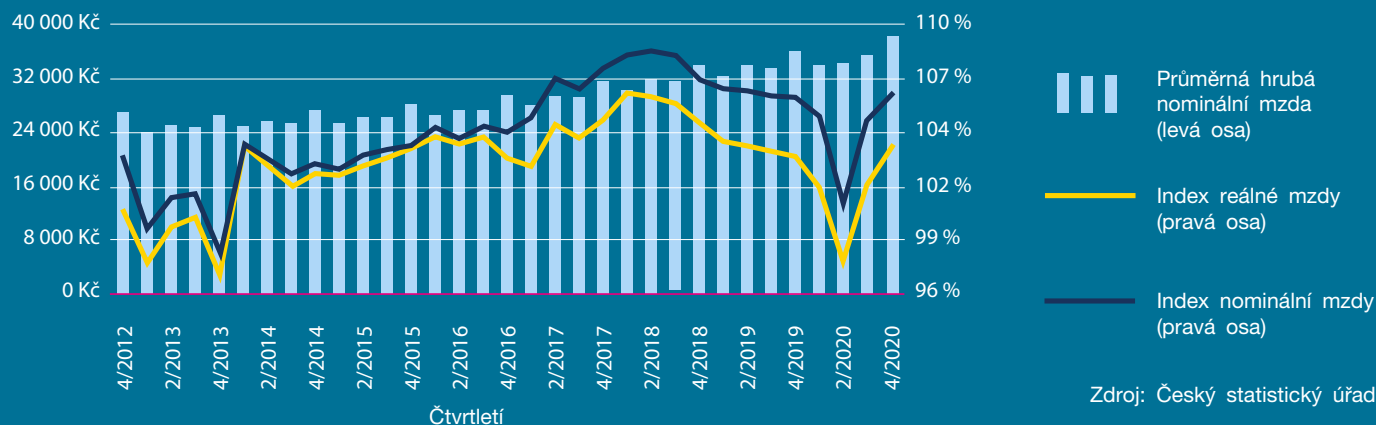
Graf vývoje nabídkových cen bytů nám ukazuje výrazné rozdíly ve vývoji cen bytů v Praze a regionech. Zatímco **pražské byty** jsou oproti roku 2010 dražší o téměř **90 %**, **mimopražské byty** narostly na ceně v průměru o **50,8 %**. Průměrné ceny v rámci **celé ČR** pak ve stejném období vzrostly o téměř **70 %**. Potenciál regionů tak pravděpodobně ještě nebyl vyčerpán a mohou být zajímavou alternativou i pro konzervativnější investory.

Vývoj mezd a nájemného

Mezi 2010 až 2020 vzrostly nájemy v krajských městech (bez Prahy) **v průměru o 20 %.*** Růst průměrné mzdy dokáže pokrývat zvýšené náklady na nájemní bydlení, jelikož v období 2010 až 2020 došlo k **nárůstu průměrné hrubé nominální mzdy o 63,24 %** (z 23.600 Kč na rekordní úroveň **38.525 Kč**). V první polovině roku 2020 došlo vlivem pandemie a ekonomické recese k mírnému poklesu průměrné mzdy (viz graf níže), ale ta začala ve druhém pololetí opět růst a to až na historicky nejvyšší úroveň.

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



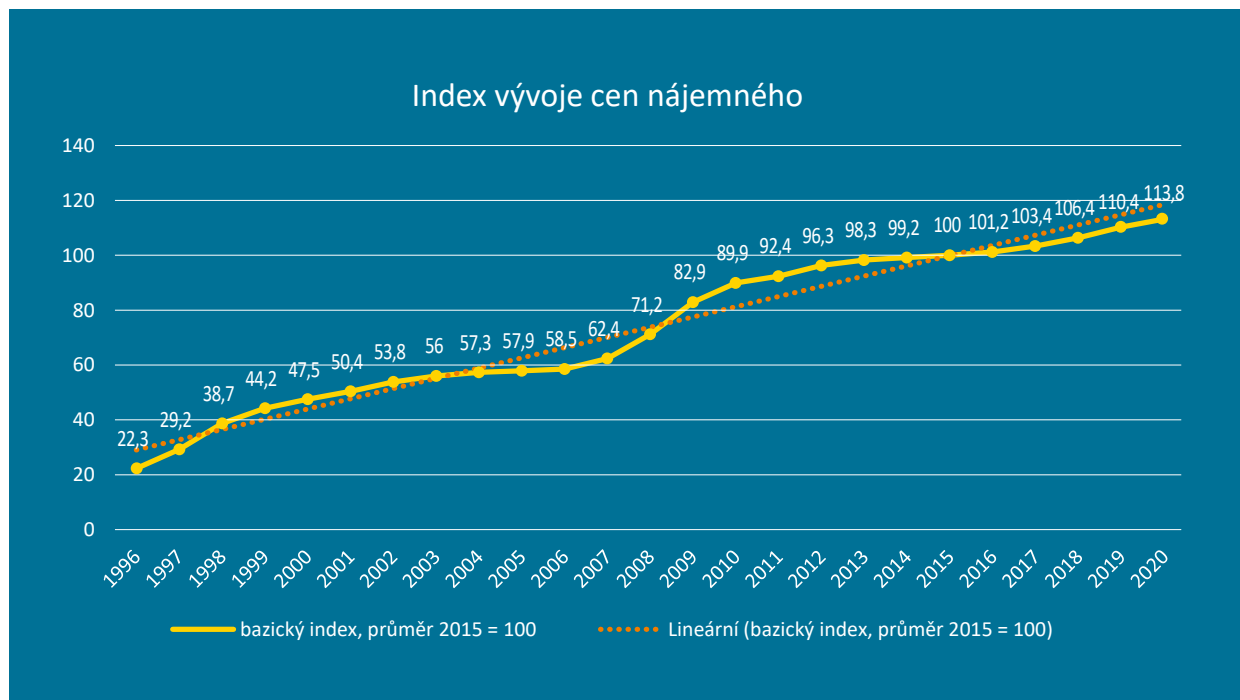
*zdroje: Deloitte Rent Index

FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

První český fond nájemního bydlení



GRAF VÝVOJE INDEXU CEN NÁJEMNÉHO



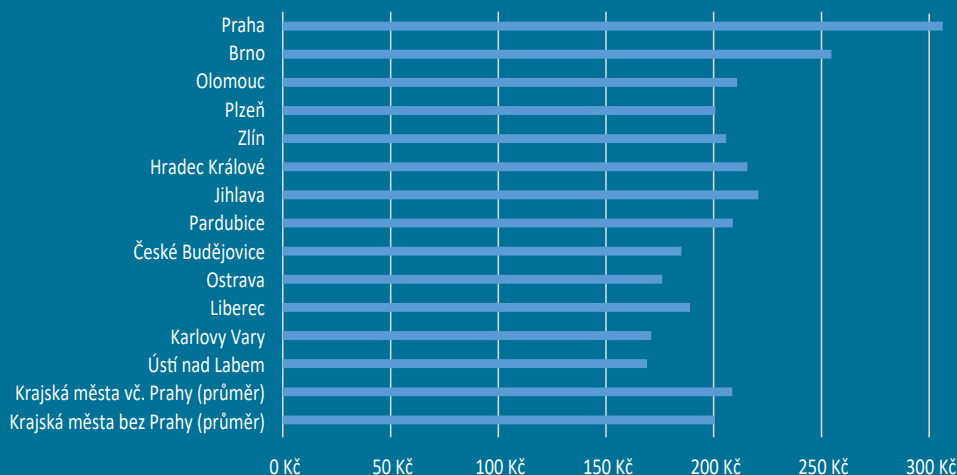
Zdroj dat: Index spotřebitelských cen dle klasifikace COICOP (1996-2017)/ECOICOP (2018-2020), Český statistický úřad.

Dosavadní data o vývoji cen nájemného ukazují, že nájem byly doposud obecně málo elastické směrem dolů, v zásadě v historii České republiky **nebylo zaznamenáno období poklesu nájmů**.

I přes propad hospodářství si nájem v ČR udrželi mírnou růstovou křivku*. Data z realitních serverů na úrovni krajských měst a Prahy naznačují, že ve větších městech došlo k mírnému poklesu, přičemž nejvýrazněji byla zasažena Praha. V některých krajských městech došlo naopak k dalšímu růstu cen.

* Poslední zveřejněná Analýza vývoje ekonomiky ČR za září 2020 uvádí růst nájmů o 3,7 %.

Průměrné měsíční nájemné Q4/2020



Město	12/2019	12/2020	Rozdíl
Praha	352 Kč	308 Kč	-14,29%
Brno	273 Kč	256 Kč	-6,64%
Olomouc	223 Kč	212 Kč	-5,19%
Plzeň	196 Kč	202 Kč	2,97%
Zlín	230 Kč	207 Kč	-11,11%
Hradec Králové	205 Kč	217 Kč	5,53%
Jihlava	220 Kč	222 Kč	0,90%
Pardubice	194 Kč	210 Kč	7,62%
České Budějovice	188 Kč	186 Kč	-1,08%
Ostrava	185 Kč	177 Kč	-4,52%
Liberec	187 Kč	190 Kč	1,58%
Karlovy Vary	181 Kč	172 Kč	-5,23%
Ústí nad Labem	161 Kč	170 Kč	5,29%
Krajská města vč. Prahy (průměr)	215 Kč	210 Kč	-1,86%
Krajská města bez Prahy (průměr)	203,58 Kč	201,75 Kč	-0,82%

VYHODNOCENÍ DAT

Dostupné data naznačují, že **nájemní bydlení je (a pravděpodobně i nadále bude) mimořádně zajímavou investiční oblastí pro širokou škálu investorů.**

Co si může z výše uvedených grafů a dat investor vyvodit?

Rok 2020 významně poznamenala **epidemie koronaviru.**

Průměrná mzda i přes pokles v prvním pololetí dosáhla ke konci roku rekordní hodnoty a pro rok 2021 se očekává všeobecné oživení hospodářství a návrat k růstu.

Ceny rezidenčních nemovitostí dále stoupají a neklesá ani poptávka, což dokládá mimo jiné rekordní objem poskytnutých hypotečních úvěrů.

Propad cen nájemného zasáhl nejvýrazněji Prahu, kde došlo ke zhroucení trhu krátkodobého bydlení. Ve zbytku ČR nebyl vývoj zdaleka tak dramatický a v letošním roce lze očekávat růst cen nájemného.

Rezidenční nemovitosti sloužící k dlouhodobému pronájmu byly, jsou a budou atraktivní třídou aktiv, která by neměla v investičním portfoliu chybět. Fond Českého Bydlení navíc investorům nabízí širokou diverzifikaci a veškeré pohodlí bez nutnosti se jakkoli podílet na správě portfolia.

VYSTOUPENÍ Z FONDU – ODKUP AKCIÍ

- Odkup investičních akcií (RIA) je realizován **do 12 měsíců** od konce měsíce, v němž investor požádal o odkoupení akcií RIA
- Hodnota odkupovaných akcií RIA 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 RIA):**
 - **10 %** z objemu odkup. inv. akcií RIA, pokud jde o odkup více než 10 % objemu akcií investora
 - **5 %** z objemu odkup. inv. akcií RIA, pokud jde o odkup méně než 10 % objemu akcií investora
 - **0 %** z objemu odkup. inv. akcií RIA, pokud jde o investora se vstupní investicí nad **125 000 EUR**
- **Výstupní poplatek po uplynutí 24 měsíců od úpisu RIA je 0 %**

PŘEDSTAVENÍ ZAKLADATELŮ



ING. TOMÁŠ NOVÁK

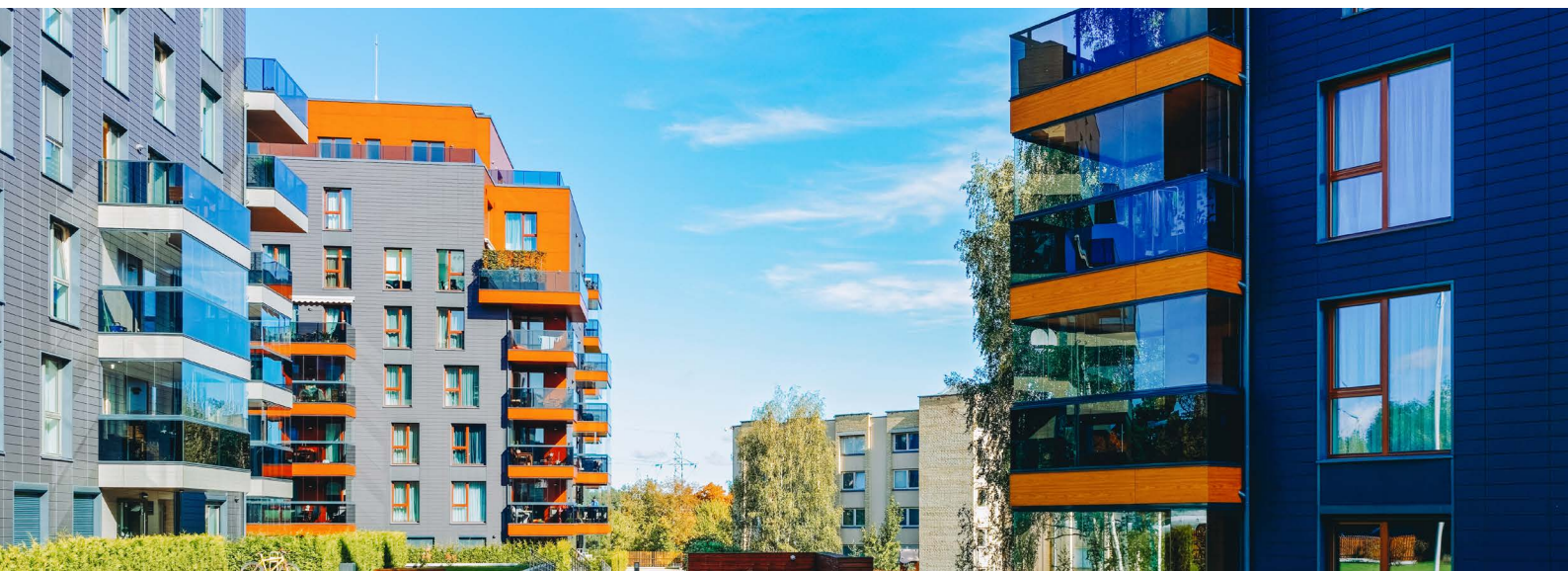
Ekonom, investor a odborník na investice v oblasti nemovitostí, developmentu a stavebnictví. Absolvent Vysoké školy ekonomické. Účastnil se řady zahraničních pobytů a stáží v USA. Na Harvardské univerzitě absolvoval Real estate management program. Má více než dvacetileté zkušenosti ze stavebnictví, realitního 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 střeoevropského fondu průmyslových nemovitostí Accolade s objemem obhospodařovaných aktiv přes 150 mil EUR. Senátor, filantrop, patron a podporovatel řady spolků a nadací.





FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

KONTAKT

Mgr. Bc. David Fogad, MBA

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

a Palackého 717/11, 110 00 Praha 1

a Pavlovova 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/>.



