

10,07 %

zhodnocení
7/2022-7/2023



FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

PRVNÍ ČESKÝ FOND NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

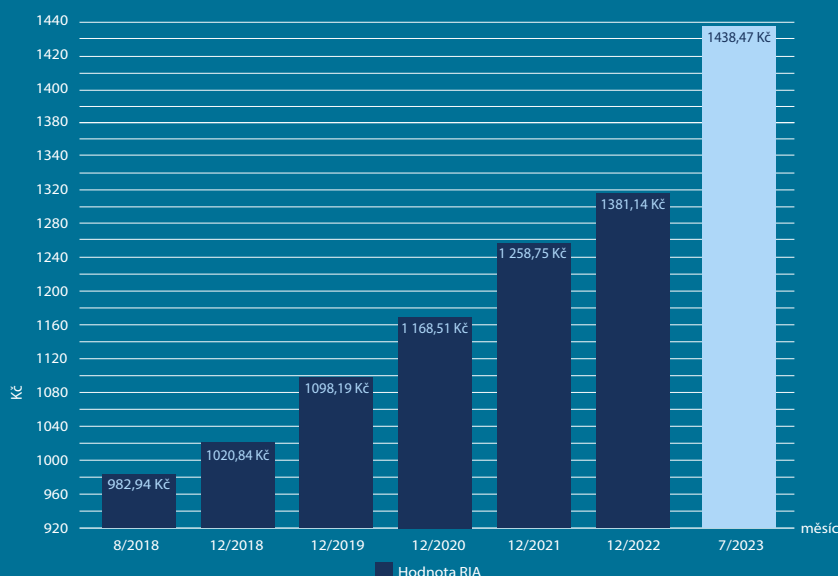
MEMORANDUM ŘÍJEN 2023



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
Průměrný roční výnos od spuštění do 31. 12. 2022:	7,54 % p. a.
Cenný papír:	růstová investiční akcie (RIA)
Právní forma:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV)
ISIN:	CZ0008043262
Doporučený investiční horizont:	3 roky a více
Obhospodařovatel:	CODYA investiční společnost, a.s.
Administrátor:	CODYA 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 %
Vypořádání odkupů investičních akcií:	do 12 měsíců od skončení kalendářního měsíce po doručení žádosti o odkup

Fondu se od jeho spuštění daří úspěšně naplňovat cílové zhodnocení.



2018 – **6,26 %**
(anuizovaně)

2019 – **7,58 %**

2020 – **6,40 %**

2021 – **7,72 %**

2022 – **9,72 %**

2023 – **4,15 %** (do 31. 7.)

10,07 %
zhodnocení
7/2022-7/2023

První český fond nájemního bydlení

KDO JSME?

- první **český investiční fond** se zaměřením na oblast nájemního bydlení
- ryze **česká finanční instituce** s licenci od České národní banky (ČNB)
- transparentní organizace a struktura majetku fondu
- fond je pod správou **progresivní a dynamicky se rozvíjející** investiční společnosti

PROČ INVESTOVAT DO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ?

- investice s **pravidelným výnosem** a relativně **nízkým rizikem**
- **stálé cash flow** a malé riziko ztrátového hospodaření
- relativně **nízké výkyvy hodnoty**
- **potenciál regionů**
- **necyklický trh** - potřeba bydlet je trvalá a nezávislá na ekonomickém cyklu

PROČ INVESTOVAT S NAŠÍM FONDEM?

- **zhodnocení fondu** překonává depozitní produkty
- **diverzifikace** rizika v rámci portfolia (18 nemovitostí v 11 lokalitách v rámci 2 států)
- existující **infrastruktura ke správě**
- **úspory** nákladů z rozsahu činnosti
- dlouholetá **zkušenost a know-how**
- důkladná znalost **regionů** a jejich specifik
- přístup k **neveřejným nabídkám nemovitostí**
- **dohled ČNB** nad aktivitami fondu
- jeden z **nejméně zadlužených realitních fondů** v ČR (14,7 % LTV*)

* vyjádření poměru mezi hodnotou nemovitostí a výší bankovních úvěrů k 31.7.2023

AKTUÁLNÍ DATA O FONDU (k 31. 7. 2023)

10,07 %

zhodnocení
RIA* 7/2022-7/2023

43,8 %

zhodnocení RIA od spuštění
do 31. 7. 2023

27,33 %

meziroční nárůst AUM**
17/2022-7/2023

412,3 mil CZK

hodnota nemovitostního
portfolia

385 mil. CZK

AUM

1438,4745 CZK

hodnota RIA

CÍLE FONDU



INVESTIČNÍ STRATEGIE

- fond skrze své dceřiné společnosti investuje do **rezidenčních nemovitostí** s atraktivním nájemním výnosem a nemovitostí s potenciálem jejich dalšího rozvoje (rekonstrukce, rekolaudace, development)
- 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
- **aktivní tvorba a zvyšování hodnoty portfolia** (rekonstrukce, půdní vestavby, konverze nebytových prostor...)

* RIA (růstová investiční akcie), distribuční třída akcií

**AUM (assets under management), v češtině: aktiva pod správou

První český fond nájemního bydlení

PORTFOLIO

- **18 rezidenčních nemovitostí**
- **11 lokalit**
- **2 státy**
- **9 915 m²** pronajímatelných ploch
- **180** bytových a nebytových **jednotek**



Praha - Pankrác



Komárno (SK) - ul. Slobody



Ústí nad Labem - Klíšská

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** – od roku 2022 prováděl fond akvizice pouze za použití vlastních zdrojů, celkové zadlužení nemovitostního portfolia fondu je na velmi nízké úrovni 14,7 % LTV, zvýšené úrokové sazby tak mají na ekonomiku fondu zanedbatelný dopad. Aktivní úvěrové smlouvy mají fixované úrokové sazby. Uzavírání nájemních smluv s inflační doložkou

AKTUÁLNÍ DĚNÍ NA REALITNÍM TRHU

- trh vlastnického bydlení zažil **významné ochlazení**, došlo k poklesu prodejů a celkové poptávky po koupi bytů a rodinných domů
- **poklesla stavební činnost**, vlivem ochlazení trhu bylo letos zahájeno méně staveb, což se posléze odrazí na budoucí nabídce bytů
- **růst úrokových sazeb se zastavil** na úrovni 7 % p.a. a ještě letos by sazby mohly začít klesat
- developeři zahajují **build-to-rent projekty**, což potvrzuje posilující trend nájemního bydlení
- **ceny nájemného** v krajských městech v roce 2022 **narostly** o 9,1 % a i v letošním roce pokračují v růstu
- **tempo růstu nájmu** letos významně **překonává tempo růstu cen nemovitostí**
- **situace na trhu s energiemi se významně zlepšila**

CO NÁS PRAVDĚPODOBNĚ ČEKÁ?

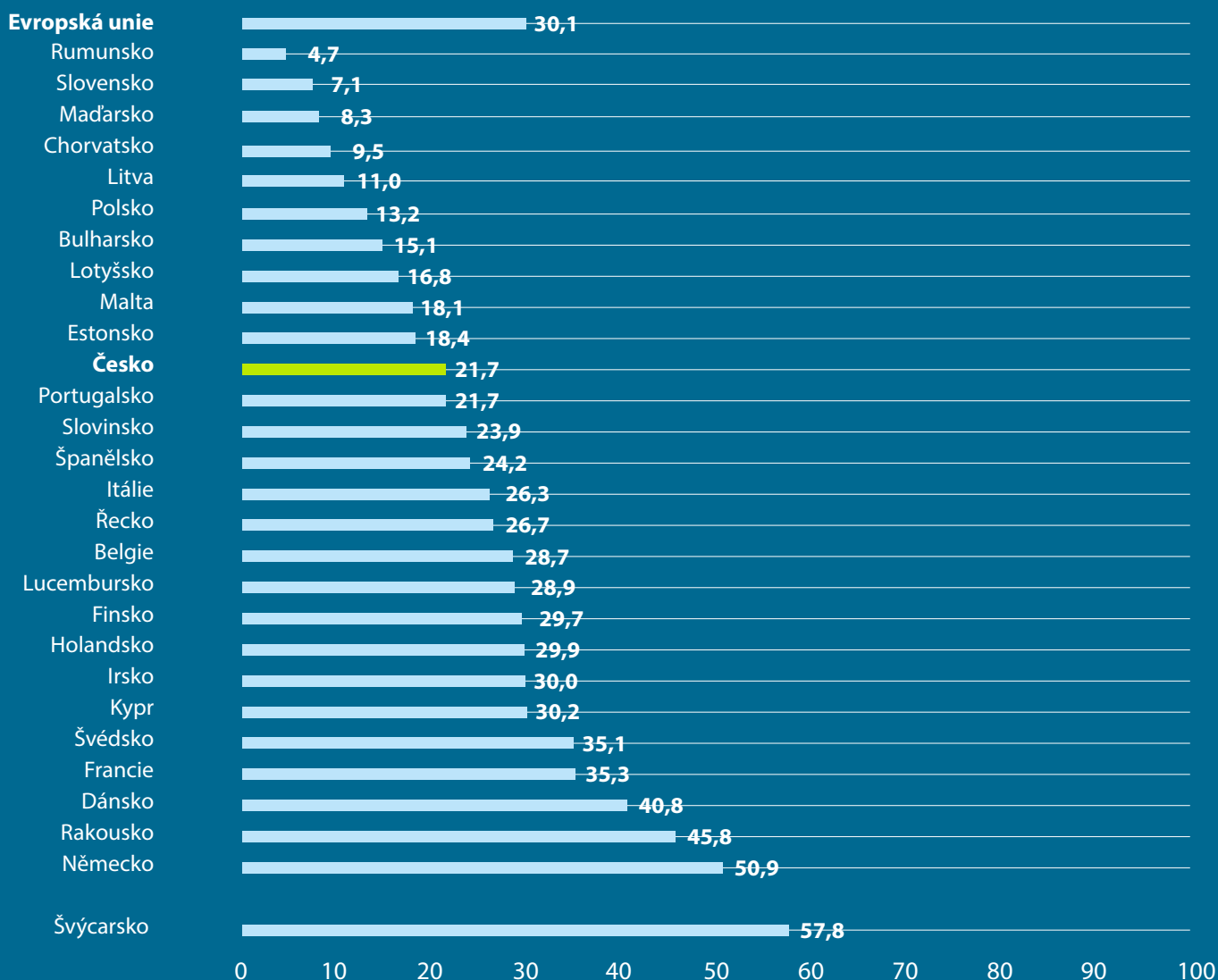
- **Trvalé zvýšení poptávky po nájemním bydlení**
důvody:
 - příliv uprchlíků hledajících bydlení v ČR, a to nejen krátkodobě, ale i dlouhodobě (zejména v krajských a okresních městech)
 - stoupající ceny bytů a restriktivní politika ČNB vede k dalšímu snižování dostupnosti vlastnického bydlení
 - vlastnické bydlení se stává zejména ve větších městech neekonomickým (poměr mezi splátkou hypotéky a nájmem)
 - nestabilita a nejistota vedou k preferenci větší flexibility v otázce bydlení
- **Růst cen nájemného**
 - nájmy začaly výrazněji růst již loni a data z letošního roku dokládají, že tento trend bude dále posilovat
 - důvody:
 - zvýšená poptávka po nájemním bydlení
 - vzhledem k růstu cen bytů a nedostupnosti hypotečního financování budou lidé využívat ve větší míře nájemní bydlení
- i lidé, kteří mají dostatek finančních prostředků, budou mít v období nejistoty tendenci investici do vlastního bydlení odložit a setrvat do uklidnění situace v nájmu
- z historických dat jasně vyplývá, že v období, kdy zpomaluje či dokonce stagnuje tempo růstu prodejních cen nemovitostí, zrychluje tempo růstu cen nájmu
- **Zpomalení tempa růstu cen bytů**
důvody:
 - zvyšování cen stavebních materiálů a prací má vliv na snížení stavební aktivity na trhu
 - snížení stavební aktivity způsobené také určitým přehřátím trhu v minulých letech, kdy bylo realizováno maximum stavebních projektů, které měly platné povolení
 - restriktivní opatření ČNB v oblasti poskytování hypoték spolu se zvyšováním úrokových sazeb sníží poptávku (počet potenciálních kupujících)
 - zpomalení ekonomického růstu, pokles reálných mezd vlivem inflace a celková eko-politická situace také omezí poptávku po investici do vlastního bydlení

NÁJEMNÍ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

- **Podíl bydlení v nájmu** se dle posledních dat Eurostatu v ČR drží na úrovni **21,7 %**
- Jsou dány makroekonomické předpoklady pro růst tohoto podílu v budoucnu:
 - **vysoké 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

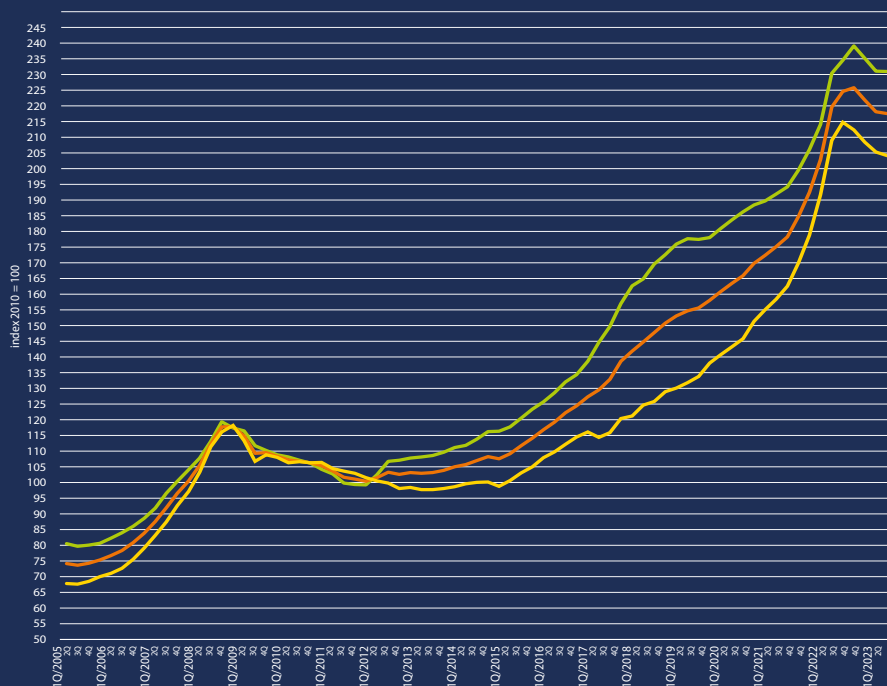
Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech (%)



Cenový vývoj nemovitostí v ČR

Index cen bytů zveřejňovaný Českým statistickým úřadem ilustruje **vývoj cen bytů mezi Q1/2005 až Q3/2023**

- Ceny bytů - ČR bez Prahy (index, 2010 = 100)
- Ceny bytů - ČR (index, 2010 = 100)
- Ceny bytů - Praha (index, 2010 = 100)



Zdroj: Český statistický úřad

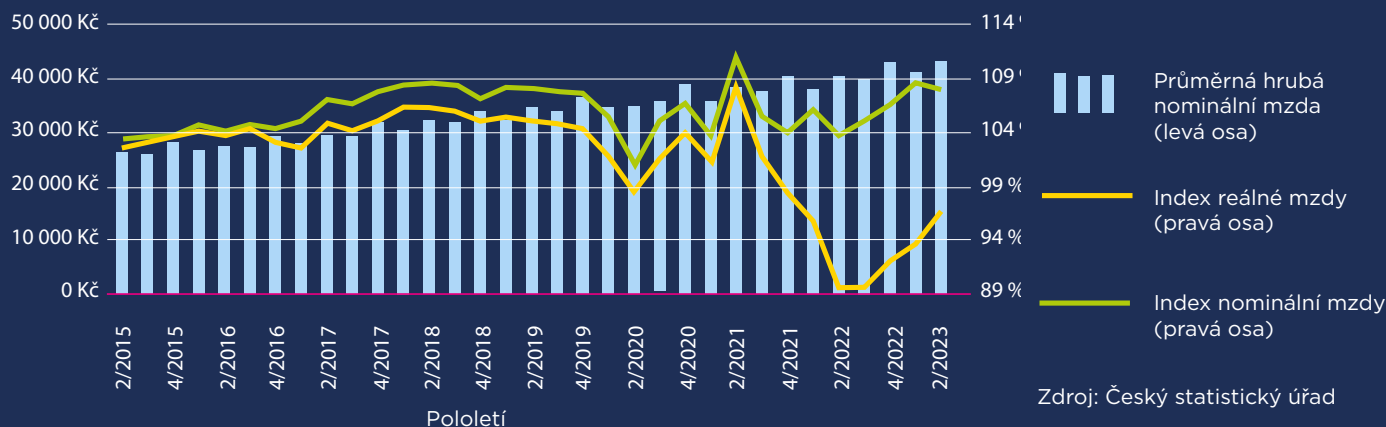
Graf vývoje nabídkových cen bytů nám ukazují, že cenový vývoj v Praze a regionech je velmi podobný. V průběhu Q1/2023 došlo k **mírnému poklesu cen**, který se nicméně v následujících obdobích stabilizoval a nyní dosahuje podobných hodnot jako v Q2/2022. **Pražské byty** jsou oproti roku 2010 dražší o **130 %**. **Byty v regionech** narostly na ceně v průměru o **102 %**. Průměrné ceny v rámci celé **ČR** ve stejném období zaznamenali celkový růst o **116 %**. Potenciál regionů i přes významný růst cen pravděpodobně ještě nebyl vyčerpán a mohou být **zájmovou alternativou** i pro konzervativnější investory.

Vývoj mezd a nájemného

Mezi 2010 až Q2/2023 vzrostly nájmy v krajských městech (bez Prahy) **v průměru o 57 %**.* Růst průměrné mzdy dokáže pokrývat zvýšené náklady na nájemní bydlení, jelikož v období 2010 až Q2/2023 došlo k **nárůstu průměrné hrubé nominální mzdy o 83 %** (z 23.600 Kč na současných **43.193 Kč**). Hrubá mzda v prvním čtvrtletí roku 2023 mírně poklesla, nicméně již ve druhém kvartálu začala růst a nyní dosahuje hodnoty blízké konci roku 2022. Meziroční nominální růst činil 7,7 %, nicméně vlivem inflace došlo k poklesu reálné mzdy o -3,1 %. To jsou výrazně lepší hodnoty než v předchozím období a je patrný efekt spomalující inflace. Je tak pravděpodobné, **že by se mohla k růstu vrátit také reálná mzda.**

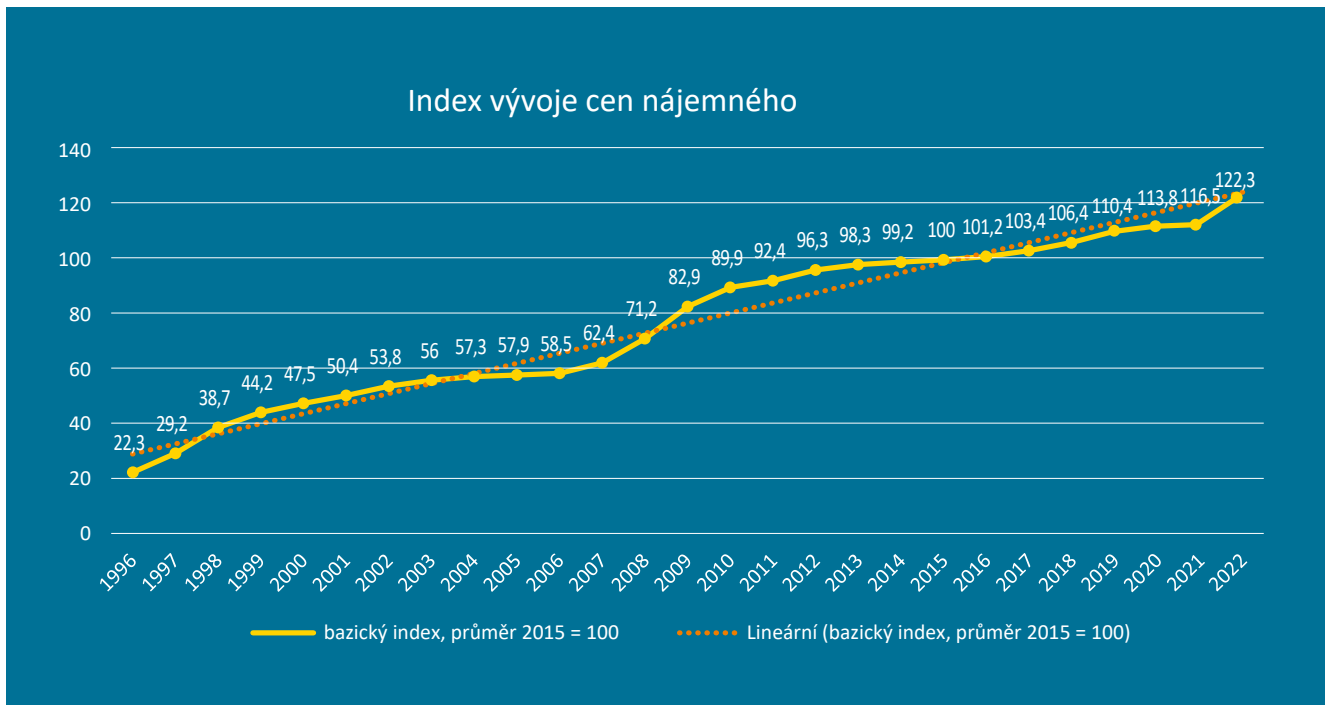
Tento vývoj dává perspektivu dalšímu růstu výnosů z nájemného, a to i při stoupající cenové hladině.

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



Zdroj: Český statistický úřad

GRAF VÝVOJE INDEXU CEN NÁJEMNÉHO



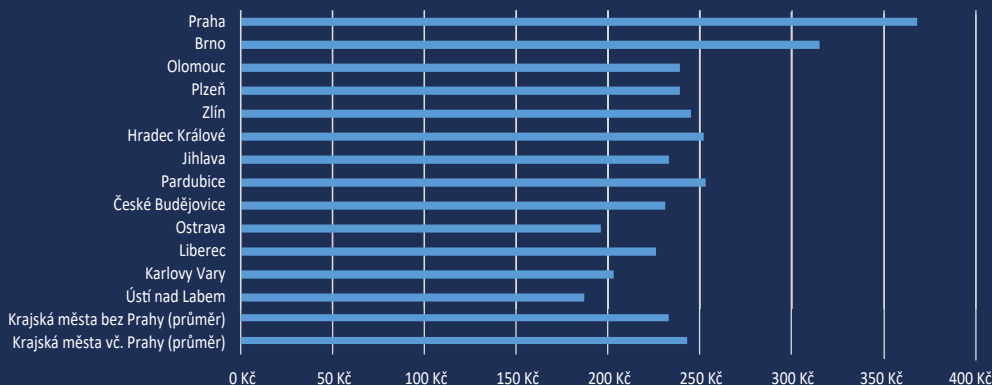
Zdroj dat: Index spotřebitelských cen dle klasifikace COICOP (1996-2017)/ECOICOP (2018-2022), Český statistický úřad.

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

Tempo růstu nájmu se začíná výrazně zrychlovat. Zatímco mezi lety 2020 a 2021 došlo u krajských měst a Prahy k průměrnému růstu cen o 5,59%*, nyní činí meziroční nárůst nájemného (6/2023-6/2022) více než **7,4 %**. Mírný pokles nájmu byl navíc zaznamenán pouze ve Zlíně.

*zdroj: Deloitte Rent Index

Průměrné měsíční nájemné 12/2022



Město	6/2022 (rent index)	6/2023 (rent index)	6/2023 oproti 6/2022
Praha	337 Kč	388 Kč	15,13%
Brno	296 Kč	350 Kč	18,24%
Olomouc	231 Kč	247 Kč	6,93%
Plzeň	218 Kč	240 Kč	10,09%
Zlín	265 Kč	260 Kč	-1,89%
Hradec Králové	248 Kč	258 Kč	4,03%
Jihlava	232 Kč	234 Kč	0,86%
Pardubice	240 Kč	266 Kč	10,83%
České Budějovice	230 Kč	245 Kč	6,52%
Ostrava	194 Kč	206 Kč	6,19%
Liberec	232 Kč	239 Kč	3,02%
Karlovy Vary	190 Kč	212 Kč	11,58%
Ústí nad Labem	181 Kč	190 Kč	4,97%
Celá ČR bez Prahy	229,75 Kč	245,58 Kč	6,78%
Celá ČR vč. Prahy	238 Kč	256,54 Kč	7,42%

VYHODNOCENÍ DAT

Vývoj na realitním trhu v uplynulých letech dokazuje významné **zvýšení zájmu o nájemní bydlení** a to z mnoha důvodů. To je pro investory se zájmem o tento segment realitního trhu dobrá zpráva.

Rok 2023 je rokem hledání nové rovnováhy na realitním trhu. Ten se v předchozím období musel vypořádat s celou řadou vlivů.

Prudký nárůst cen energií, dvouciferná inflace, zvýšení úrokových sazeb a pokles poptávky po vlastnickém bydlení vedli k **celkovému ochlazení trhu** a v konečném důsledku také k mírnému poklesu cen.

Kdo však čekal velkou realitní krizi a výprodeje nemovitostí, nedočkal se. **Trh se v posledních měsících začíná stabilizovat**, velmi opatrně stoupá zájem o hypotéky a ceny teď spíše stagnují.

Srovnání **vývoje inflace a cen bytů** z minulých období nám navíc napovídá, že ceny bytů inflaci postupně doženou a lze tedy očekávat další růst cen v nadcházejících letech.

Pozitivní je také **zmírnění inflace**, která se opět vrátila na jednociferné hodnoty.

HDP meziročně mírně pokleslo (-0,6 %), což je jedna z nejhorších hodnot v rámci zemí EU.

Průměrná mzda se dostala zhruba na úroveň konce roku 2022, reálně nicméně došlo k poklesu o 3,1 %.

Trh s nájemním bydlením má za sebou další období růstu cen. Ten sice oproti vývoji v roce 2022 mírně zpomalil, ale i tak došlo v krajských městech a Praze k meziročnímu růstu cen o **7,42 %**. Poptávka po tomto typu bydlení je stále silná a zatím nic nenaznačuje, že by mělo dojít k výraznější změně.

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.
- Odkup RIA je realizován za částku odpovídající **aktuální hodnotě akcie vyhlášené pro měsíc**, v němž byla obdržena žádost investora o odkup.
- **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 pěti zemích. Aktiva skupiny přesahují hodnotu 1,5 mld. mld. 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.

ČLENSTVÍ V ASOCIACÍCH



ASOCIACE NÁJEMNÍHO BYDLENÍ - od roku 2020 sdružuje jedenáct významných majitelů bytů v ČR, kteří vlastní více než 55 000 nájemních bytů po celé republice. Jejím hlavním cílem je podpora rozvoje kvalitního nájemního bydlení v ČR a sdílení zkušeností členů s odbornou i laickou veřejností. Stejně tak má za cíl přispívat k edukaci a šíření etických principů v rámci oblasti nájemního bydlení a pomoci případových studií a výzkumů otevírat diskusi napříč obory i spektry. www.asociacenajemnihobydleni.cz



OBČANSKÉ SDRUŽENÍ MAJITELŮ DOMŮ V ČR - vzniklo v ČR v roce 1990 a v současnosti sdružuje přibližně 4 000 členů. Členy jsou především majitelé rodinných a nájemních domů z řad fyzických osob, právnické osoby s vlastním bytovým fondem a některé obce a města. Předmětem činnosti sdružení je především prosazování zájmů majitelů nemovitostí určených k zajištění nájemního bydlení. www.osmd.cz



FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

KONTAKT

Ing. Jakub Kořínek, MBA

zakladatel

Ing. Kristýna Kučerová

provozní ředitelka

m +420 721 569 153

e jakub.korinek@fondbydleni.cz

e kristyna.kucerova@fondbydleni.cz

Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.

a Palackého 717/11, 110 00 Praha 1

a Pavlovova 3048/40, 700 30 Ostrava-Jih

w www.fondbydleni.cz

DISCLAIMER

Společnost upozorňuje investory, že uvedené informace slouží výhradně pro informační a propagační účely a nejsou nabídkou, výzvou či doporučením k investování. Před investičním rozhodnutím je nutné se seznámit se zněním statutu fondu. Investování s sebou nese riziko, které může vést k poklesu hodnoty investice a kapitálové ztrátě. Hodnota investičních akcií se v čase mění a historické výsledky fondu nejsou indikací ani zárukou výsledků budoucích. Investice do fondu podléhají rizikům uvedeným ve statutu fondu.

Informace zde uvedené byly připraveny s maximální péčí, mohou však být předmětem změn a aktualizací a fond ani obhospodařovatel neposkytují záruku ohledně jejich správnosti či úplnosti. Zdanění fondu je stanoveno zákonem a může být při změně zákona upraveno. Investorem fondu se může stát pouze kvalifikovaný investor. Více informací na: www.codyainvest.cz.

KID a další informace:

<https://www.codyainvest.cz/nase-fondy/fond-ceskeho-bydleni-sicav-a-s>

Podrobné informace, včetně informací o poplatcích a rizicích, naleznete ve statutu, které jsou dostupné elektronicky na internetových stránkách www.codyainvest.cz, a to v českém jazyce. V listinné podobě jsou tyto dokumenty k dispozici na kontaktních místech CODYA investiční společnost, a.s.

Správcem fondu je CODYA investiční společnost, a.s., která aktuálně spravuje 22 fondů. CODYA poskytuje profesionální služby pro investiční fondy kvalifikovaných investorů a speciální fondy, které zahrnují zejména vytvoření fondu, jeho obhospodařování a administraci.

