



FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

Zpráva zakladatelů

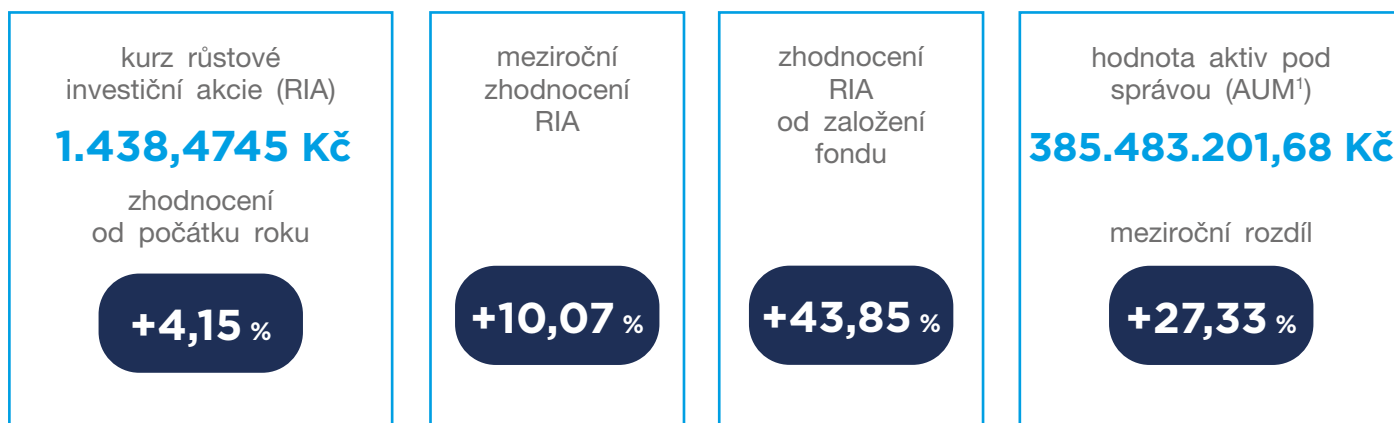
Zpráva zakladatelů Fondu Českého Bydlení SICAV, a.s. (dále jako „fond“)

Vážení investoři a obchodní partneři,

rádi bychom se s vámi podělili o novinky, které se koncem roku ve Fondu Českého Bydlení udály.

V prosinci se nám podařilo koupit novou nemovitost v ulici Radošovická v Praze - Strašnicích. Dům v sobě nese značný potenciál rozšíření bytové plochy a celkové optimalizace a měl by výrazně přispět k růstu hodnoty našeho portfolia. Aktuálně tak máme v portfoliu 19 nemovitostí v 11 lokalitách v ČR a SR, které jsou ve vlastnictví 15 dceřiných společností fondu.

Jak jsme již psali v předchozí zprávě zakladatelů, výsledky za červenec byly velmi pozitivní, v prosinci však očekáváme opět nárůst. Pro připomenutí uvádíme údaje z ocenění k 31. 7. 2023:



Od počátku roku 2023 do 31. 7. 2023 se hodnota akcií zhodnotila o 4,15 %.

Od července 2022 šlo o dvouciferné zhodnocení, a to ve výši 10,07 %.

Od Nového roku probíhá příprava na stanovení hodnoty akcií k 31. 12. 2023. Při každém oceňování používáme **konzervativní oceňovací model**, založený na kombinaci výnosové a porovnávací metody, nemovitosti nejsou tedy přeceňovány na plnou tržní cenu, a výkonnost fondu není tak plně závislá na pohybech tržních cen nemovitostí, které byly v uplynulém období relativně rozkolísané.

Během celého roku 2023 probíhaly diskuze o tom, jak trh s byty klesá. Hlavním důvodem byly dražší hypotéky, což následně vedlo k ochlazení poptávky po vlastním bydlení. I v situaci, kdy ceny bytů mírně klesaly, náš fond dosahoval pozitivních výsledků, a proto jsou dány předpoklady, aby celoroční výsledek byl konzistentní s dosavadní historií výkonnosti fondu. Čím je to způsobeno?

¹ AUM = assets under management/aktiva pod správou

Vedle toho, že naše domy generují nájemní výnos, který reflektuje pozitivní vývoj tržních nájmů, je zde zásadní faktor aktivní tvorby hodnoty na vlastněných nemovitostech. Nejedná se tedy pouze o základní provoz a správu, ale i o řadu větších investičních projektů, které následně vedou k růstu hodnoty nemovitostí. Minulý rok proběhlo několik značných zhodnocovacích investic a rekonstrukcí (rekonstrukce vybraných bytů, oprava střechy, nové vytápění, půdní vestavby apod.).

Všechny tyto aktivity zvyšují celkovou hodnotu nemovitosti, rozšiřují pronajimatelnou plochu a mají pozitivní vliv na budoucí výnosový potenciál.



AKTUALITY ZE ŽIVOTA FONDU:

- významnou událostí byla pro nás již zmíněná úspěšně dokončena akvizice bytového domu na Praze 10 ve Strašnicích,
- další novinkou je posílení vedení Fondu Českého Bydlení – na pozici provozní ředitelky nastoupila v září [Kristýna Kučerová](#) a pozici obchodní ředitelky od února zastane [Lucie Procházková](#),
- v prosinci jste si mohli přečíst ve [Forbesu](#) příběh o tom, jak podniká v realitách náš zakladatel Jakub Kořínek,
- v posledním čtvrtletí jsme navštívili několik partnerských akcí po celé ČR, kde jsme debatovali na téma nájem vs. inflace a proč je nájemní bydlení jasným vítězem,
- v listopadu jsme se účastnili schůze, kterou pořádala v Domě Radost [Asociace Nájemního Bydlení](#), jejíž jsme hrdými členy, akce dále pokračovala Kulatým stolem, kde proběhla panelová diskuze o aktuální situaci na trhu nájemního bydlení a predikcích do budoucna,
- Fond Českého Bydlení se dlouhodobě drží v žebříčku [Top realitních fondů](#) od HN, ve třetím čtvrtletí byla naše výnosnost 11,1 %.²

² dle žebříčku Top realitní fondy – k dispozici [ZDE](#)

**Děkujeme vám za přízeň a spolupráci.
Pevně věříme, že s námi zůstanete i v následujících letech.
Naším cílem je plnit vaše očekávání budoucího pozitivního vývoje.**

Za Fond Českého Bydlení, SICAV, a.s.



Ing. Tomáš Novák | Ing. Jakub Kořínek, MBA

Prohlášení o odpovědnosti

Tento dokument je určen výhradně pro informační a propagační účely a není 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 fondů nejsou indikací ani zárukou výsledků budoucích. Investice do fondů podléhají rizikům uvedeným ve statutu fondu. Informace obsažené v tomto dokumentu odrážejí názory zakladatelů fondu a byly připraveny s maximální péčí, mohou však být předmětem změn a aktualizací a fond ani obhospodařovatel neposkytují záruku ohledně jejich správnosti či úplnosti.