

7,72 %

zhodnocení
za rok 2021



FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

PRVNÍ ČESKÝ FOND NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

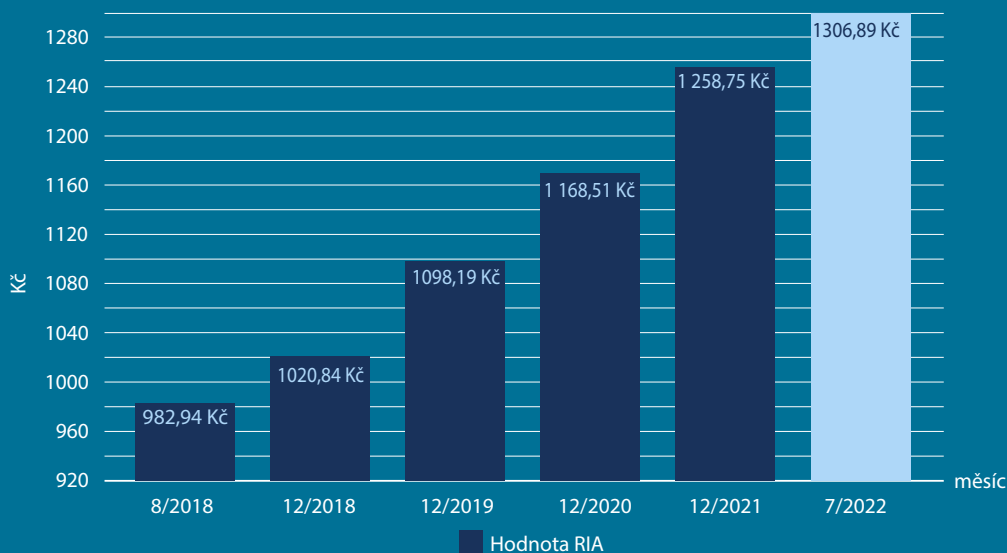
MEMORANDUM ZÁŘÍ/2022



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. 2021:	6,99 % 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:	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. V roce 2021 navíc dosáhl zatím nejvyššího zhodnocení!



2018 - **6,26 %**
(anuizovaně)

2019 - **7,58 %**

2020 - **6,40 %**

2021 - **7,72 %**

2022 - **3,82 %***

*za období 12/2021-7/2022

7,72 %
zhodnocení za rok 2021

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?

- Poptávka po bydlení je trvalá a do značné míry nezávislá na ekonomickém cyklu*
- Poptávka po nájemním bydlení má potenciál se dále zvyšovat vzhledem k omezení dostupnosti vlastnického bydlení (růst cen, růst úrokových sazeb, restrikce v poskytování hypoték)
- Setrvalá tendence k růstu nájmů**
- Diverzifikování rizika
- Byty mohou být snadno zpeněžitelným aktivem
- Byty jsou stabilní investicí, podloženou majetkem, která se dlouhodobě zhodnocuje minimálně ve výši inflace a mnohdy výrazně výše

PROČ INVESTOVAT S NAŠÍM FONDEM?

- Průměrné roční zhodnocení od spuštění do 31. 12. 2021 ve výši **6,99 % p.a.**
- **Diverzifikace** rizika v rámci portfolia (více nemovitostí ve více lokalitách)
- Existující **infrastruktura ke správě**
- **Úspory** nákladů z rozsahu činnosti
- Dlouholetá **zkušenost a know-how**
- Důkladná znalost **regionů** a jejich specifik
- Přístup k **bankovnímu financování**
- **Dohled ČNB** nad aktivitami fondu

* Ukázkou tohoto fenoménu je i vývoj české ekonomiky v posledních několika kvartálech. HDP se po „covidovém“ výkyvu vrátilo k mírnému růstu, výrazně rostou ceny stavebních prací a materiálových vstupů je nedostatek. To vede k dalšímu růstu cen bytů. Viz. Analýza vývoje ekonomiky ČR, červen 2022 od Ministerstva průmyslu a obchodu.

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

AKTUÁLNÍ DATA O FONDU (k 31. 7. 2022)

3,82 %

zhodnocení
RIA* 12/2021-7/2022

30,69 %

zhodnocení RIA od spuštění
do 31. 7. 2022

141,84 %

meziroční nárůst AUM**
7/2021-7/2022

302,8 mil. CZK

AUM

1 306,8867 CZK

hodnota RIA

275,2 mil CZK

hodnota nemovitostního
portfolia

154

počet jednotek
v nemovitostním portfoliu8 193 m²

celková pronajímatelná plocha

CÍLE FONDU

Kultivace trhu
nájemního
bydleníStrategická
partnerstvíZhodnocení
vložených
prostředkůBudování
portfolia1 mld. Kč
aktiv do 5 let
od vzniku
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
- Zvýšení výnosu prostřednictvím využití rozumného rozsahu **bankovního financování**

* RIA (růstová investiční akcie), distribuční třída akcií

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

PORTFOLIO

- **14 rezidenčních nemovitostí**
- **8 lokalit**
- **2 státy**
- **8 193 m²** pronajímatelných ploch
- **154** 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** – 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

AKTUÁLNÍ DĚNÍ NA REALITNÍM TRHU

- **Trh prochází obdobím nejistoty**, kterého konec je prozatím v nedohlednu
- **Nebývale vysoká míra inflace (17,2 % - meziroční inflace za 8/2022)**
- **Restriktivní politika ČNB** (sazby, DTI, DSTI) vede k dalšímu snižování dostupnosti vlastnického bydlení
- **Rostoucí úrokové sazby** (7 % p.a. repo k 10. 9. 2022) mají za důsledek výrazné podražení úvěrů na bydlení
- **Rostoucí ceny stavebního materiálu, prací a celkových nákladů na výstavbu** dále zvyšují prodejní ceny bytů a domů
- **Válka na Ukrajině** a související **uprchlická vlna** způsobila nárazový příliv obrovského množství lidí hledajících střechu nad hlavou
- průměrný meziroční růst cen nájemného v krajských městech dosáhl hodnoty **10,93 %***
- pokles nabídky bytů k dlouhodobému pronájmu o **více než 50 %****

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**
 - Nájem 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 snižuje 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

*zdroj: realitymix.cz

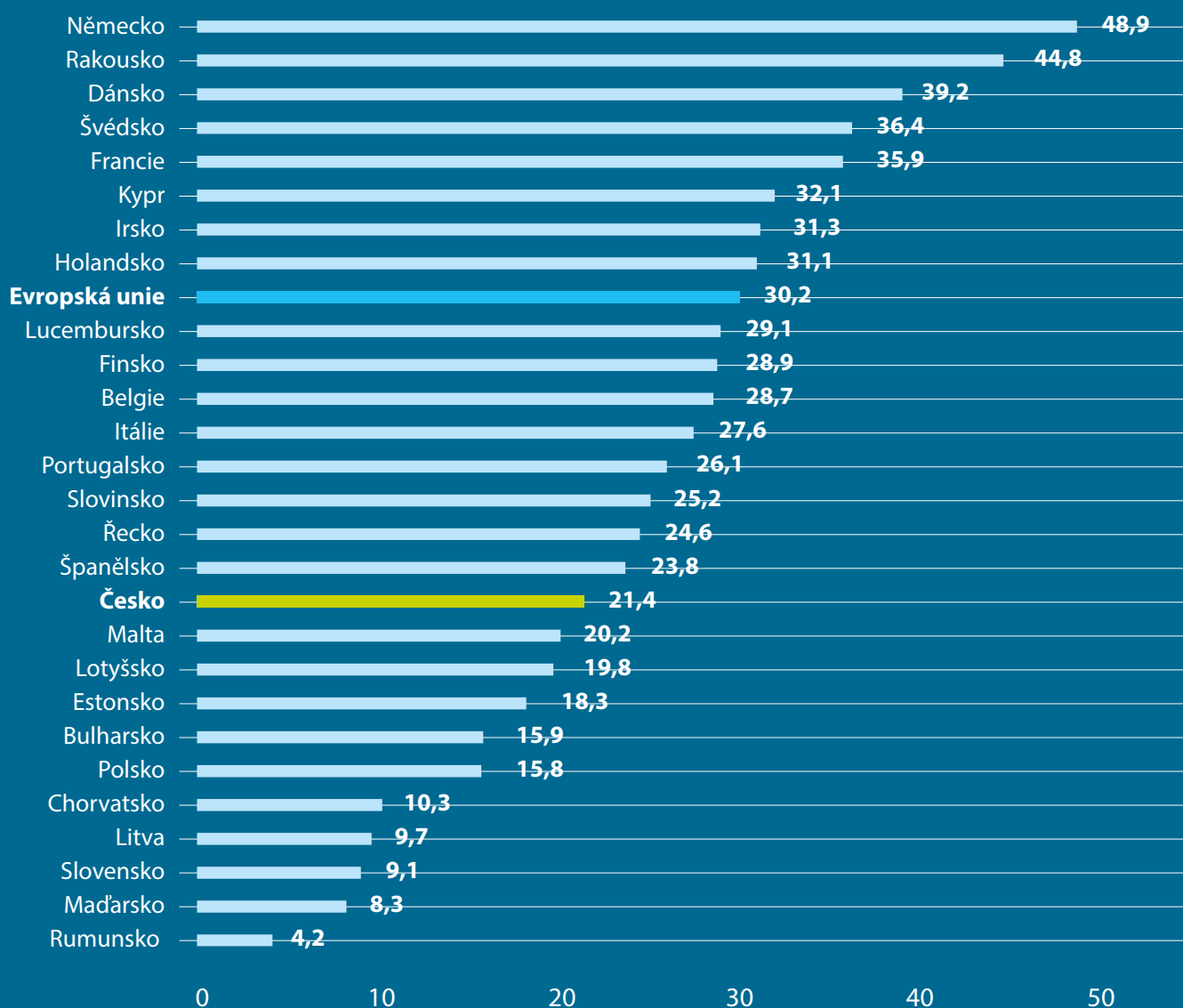
**zdroj: flatzone.cz

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**

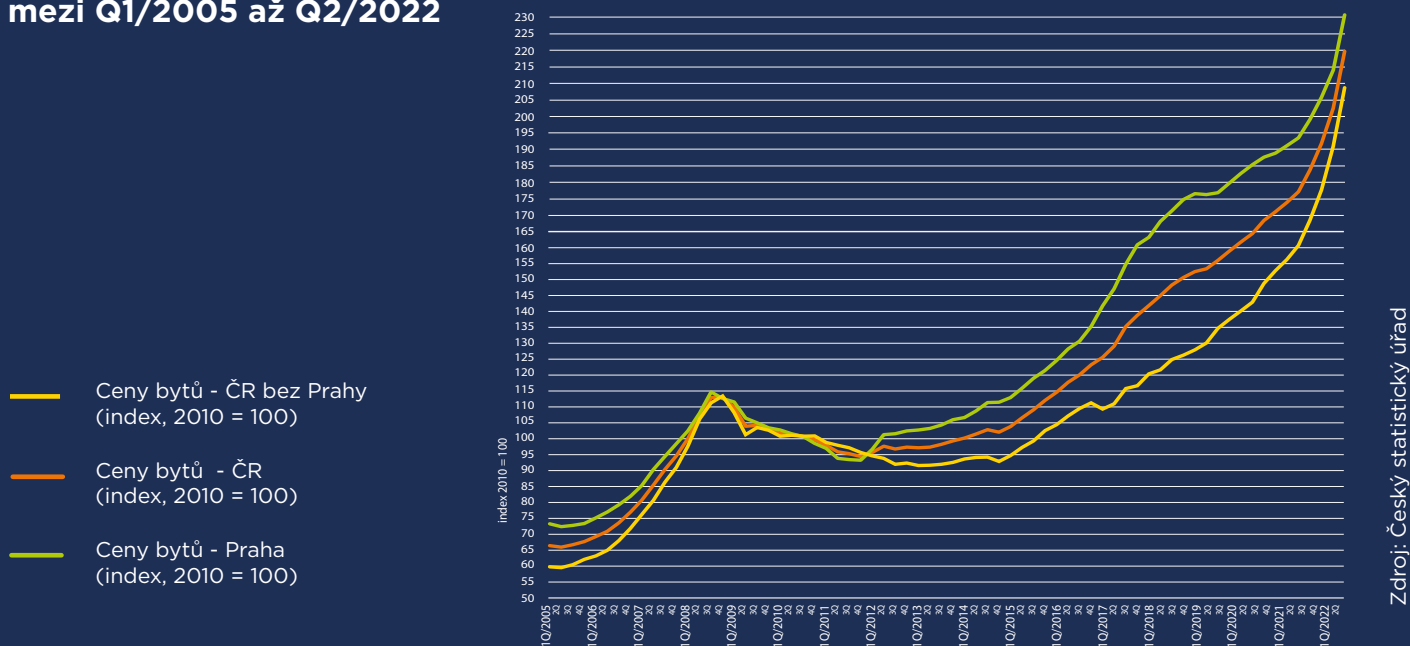
Možná konvergence ke stavu v ostatních zemích v EU - viz graf

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 mezi Q1/2005 až Q2/2022**



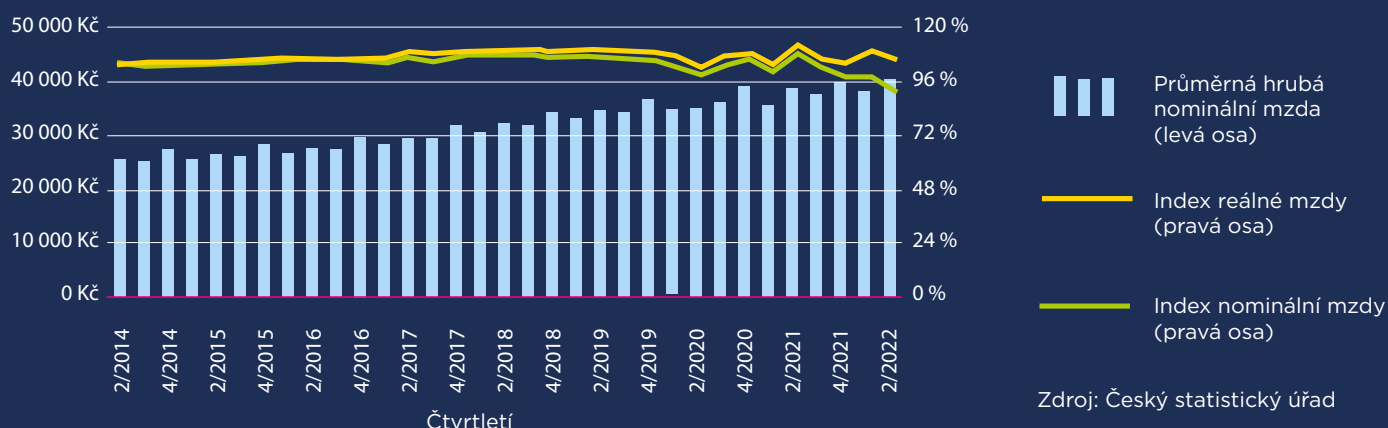
Graf vývoje nabídkových cen bytů nám ukazuje výrazné rozdíly ve vývoji cen bytů v Praze a regionech. Zatímco **pražské byty** jsou oproti roku 2010 dražší o téměř **130 %**, **mimo-pražské byty** narostly na ceně v průměru o 107 %. Průměrné ceny v rámci **celé ČR** pak ve stejném období vzrostly o více než **118 %**. Potenciál regionů i přes významný růst cen pravděpodobně ještě nebyl vyčerpán a mohou být zajímavou alternativou i pro konzervativnější investory.

Vývoj mezd a nájemného

Mezi 2010 až Q2/2022 vzrostly nájemné v krajských městech (bez Prahy) **v průměru o necelých 48 %**.* Růst průměrné mzdy dokáže pokrývat zvýšené náklady na nájemní bydlení, jelikož v období 2010 až Q2/2022 došlo k **nárůstu průměrné hrubé nominální mzdy o 70 %** (z 23.600 Kč na současných **40.086 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.

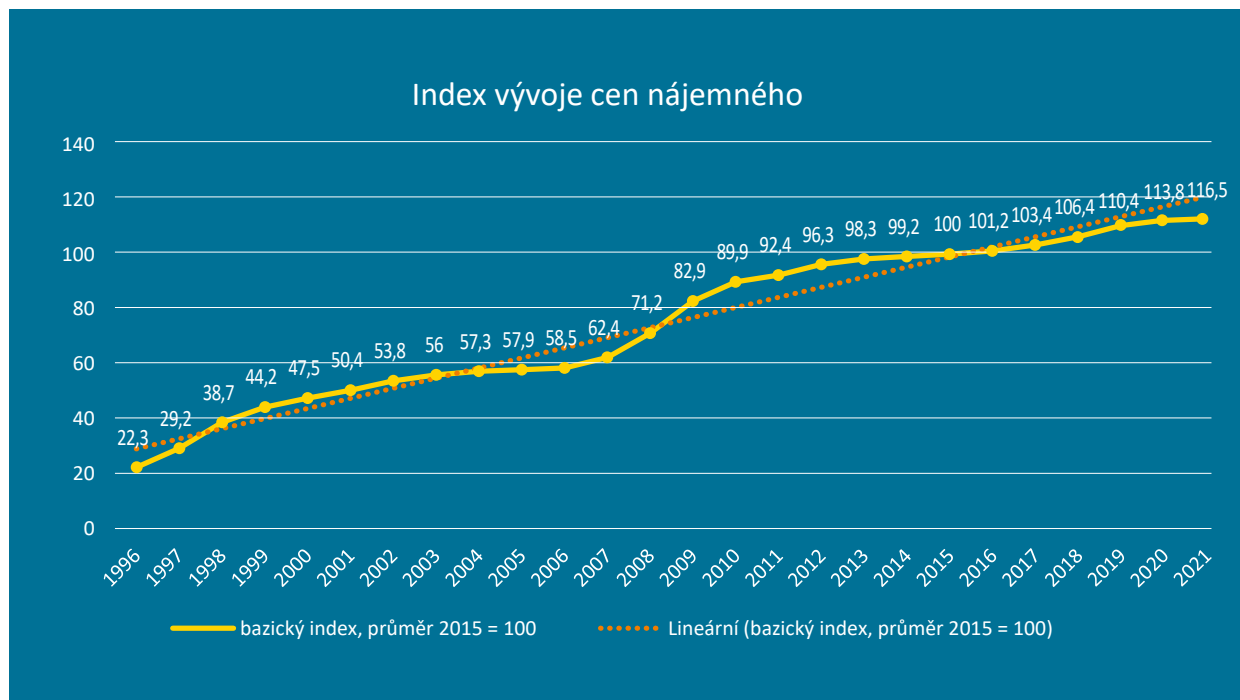
Tento vývoj dává perspektivu dalšímu růstu výnosů z nájemného, a to i při stoupající cenové hladině.

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



*zdroje: Deloitte Rent Index

GRAF VÝVOJE INDEXU CEN NÁJEMNÉHO



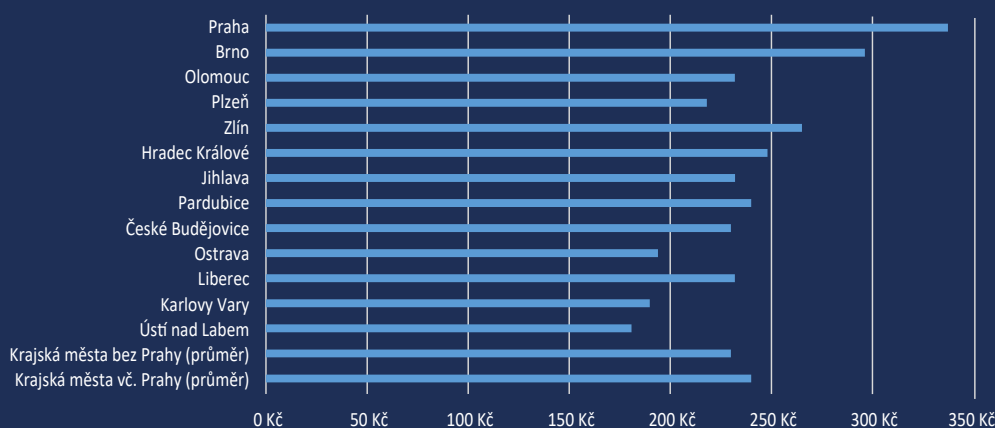
Zdroj dat: Index spotřebitelských cen dle klasifikace COICOP (1996-2017)/ECOICOP (2018-2021), Český statistický úřad.

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 (6/2021-6/2022) téměř **12 %***. Ani u jednoho z měst navíc nebyl zaznamenán meziroční pokles cen nájemného.

*zdroj: Deloitte Rent Index

Průměrné měsíční nájemné 6/2022



Město	6/2021	6/2022	Rozdíl
Praha	280 Kč	337 Kč	20,36%
Brno	255 Kč	296 Kč	16,08%
Olomouc	219 Kč	231 Kč	5,48%
Plzeň	204 Kč	218 Kč	6,86%
Zlín	229 Kč	265 Kč	15,72%
Hradec Králové	217 Kč	248 Kč	14,29%
Jihlava	207 Kč	232 Kč	12,08%
Pardubice	215 Kč	240 Kč	11,63%
České Budějovice	202 Kč	230 Kč	13,86%
Ostrava	173 Kč	194 Kč	12,14%
Liberec	209 Kč	232 Kč	11,00%
Karlovy Vary	175 Kč	190 Kč	8,57%
Ústí nad Labem	173 Kč	181 Kč	4,62%
Krajská města bez Prahy (průměr)	206,50 Kč	229,75 Kč	11,03%
Krajská města vč. Prahy (průměr)	212,15 Kč	238,00 Kč	11,75%

VYHODNOCENÍ DAT

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

Co si může investor vyvodit z grafů a dat z předchozích stran tohoto memoranda?

Rok 2021 se nesl ve znamení pandemie covidu-19, nicméně české ekonomice se povedlo vzpamatovat a **HDP** se vrátilo k růstu. **Průměrná mzda** navíc dosáhla ke konci roku rekordní hodnoty, nezaměstnanost zůstává na historicky nejnižších úrovních.

Letošní rok začal optimisticky, ale vojenský konflikt na Ukrajině uvrhl trhy a celé hospodářství do nejistoty a obav. Uprchlíká vlna způsobila nebyvalý růst poptávky po nájemním bydlení nejen v hlavním městě, ale také v regionech.

Poptávku po nájmech dále zvyšuje také **snižující se dostupnost vlastnického bydlení.** Úrokové sazby se aktuálně pohybují na úrovni 6,23 % p.a.* což významně navyšuje výši měsíční splátky. V dohledné době s největší pravděpodobností nelze očekávat **snižování sazeb.** Zájemci o hypotéku jsou tak často nuceni přehodnotit své záměry a jako alternativu zvolit právě bydlení v nájmu.

Na růst cen nájmu má dopad i mimořádně **vysoká inflace**, které v srpnu dosáhla hodnoty 17,2 %.

Vše výše uvedené způsobilo, že **nájmy** v krajských městech a Praze ve druhém kvartálu **stoupli meziročně o téměř 11 %** a vše nasvědčuje tomu, že budou dále pokračovat v růstu.

Vliv **rostoucích cen energií** na rezidenční trh je zatím obtížné posoudit, vládní opatření a zastropování cen by však měli domácnostem a malým podnikům snížit náklady zejména na letošní topní sezonu.

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 měsíci, 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 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

Mgr. Bc. David Fogad, MBA

Obchodní ředitel a člen dozorčí rady

Ing. Petr Illetško, MBA

Výkonný ředitel

m +420 778 743 721

e david.fogad@fondbydleni.cz

m +420 605 222 972

e petr.illetsko@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 17 fondů s celkovou hodnotou majetku přes 10 mld. Kč (k 1. 7. 2022). CODYA poskytuje profesionální služby pro investiční fondy kvalifikovaných investorů a speciální fondy, které zahrnují zejména vytvoření fondu, jeho obhospodařování a administraci.

