

9,72 %

zhodnocení
za rok 2022



FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

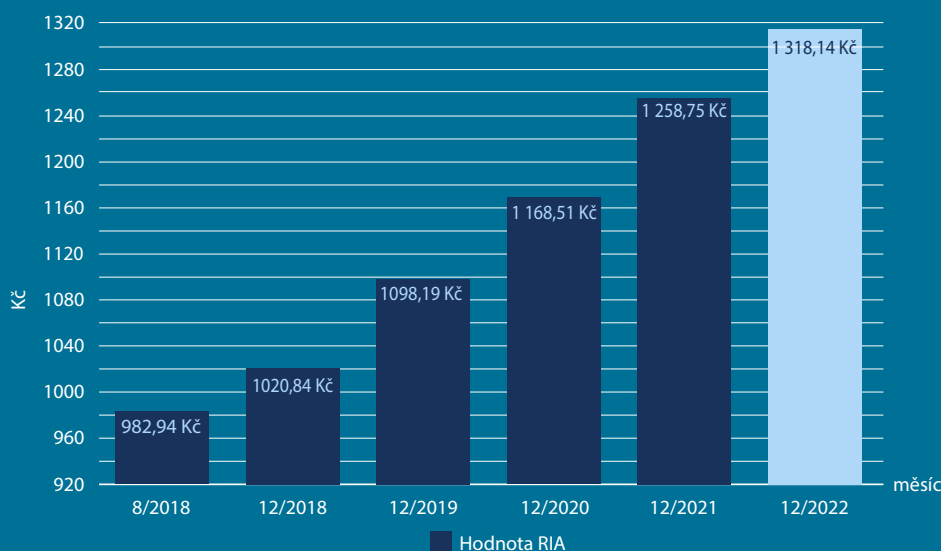
PRVNÍ ČESKÝ FOND NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

MEMORANDUM DUBEN 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. V roce 2022 navíc dosáhl zatím nejvyššího zhodnocení!



2018 – **6,26 %**
(anuizovaně)

2019 – **7,58 %**

2020 – **6,40 %**

2021 – **7,72 %**

2022 – **9,72 %**

9,72 %
zhodnocení za rok 2022

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 roste** i vlivem zhoršené 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. 2022 ve výši **7,54 % p.a.**
- **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 **bankovnímu financování**
- **dohled ČNB** nad aktivitami fondu

* Ukázkou tohoto fenoménu je i vývoj české ekonomiky v posledních několika kvartálech. HDP se po „co-vidovém“ výkyvu vrátilo k mírnému růstu, výrazně rostou ceny stavebních prací a materiálových vstupů je nedostatek. V roce 2022 jsme byli svědky významného růstu nákladů na bydlení, mimo jiné také cen nájemného. Viz. Analýza vývoje ekonomiky ČR, prosinec 2022 od Ministerstva průmyslu a obchodu.

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

AKTUÁLNÍ DATA O FONDU (k 31. 12. 2022)

9,72 %

zhodnocení
RIA* 12/2021-12/2022

38,1 %

zhodnocení RIA od spuštění
do 31. 12. 2022

134 %

meziroční nárůst AUM**
12/2021-12/2022

350 mil. CZK

AUM

1381,1353 CZK

hodnota RIA

368,42 mil CZK

hodnota nemovitostního
portfolia

180

počet jednotek
v nemovitostním portfoliu9 915 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

- **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** – v průběhu roku 2022 prováděl fond akvizice pouze za použití vlastních zdrojů, celkové zadlužení nemovitostního portfolia fondu je na velmi nízké úrovni 17 % 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 prochází obdobím nejistoty**, kterého konec je prozatím v nedohlednu.
- Český **trh vlastnického bydlení** zažil v roce 2022 **významné ochlazení**, kdy došlo k prudkému poklesu prodejů a celkové poptávky po koupi bytů a rodinných domů.
- **Poklesla také stavební činnost**, v Q3 byl zaznamenán meziroční pokles výstavby bytů o 27,8 %*.
- **Nájmy pokračují v růstu**, v některých regionech i na dvouciferné úrovni překonávající inflaci.
- **Průměrná roční míra inflace** v roce 2022 dosáhla hodnoty **15,1 %****.
- **Růst úrokových sazeb** se zastavil na úrovni 7 % p.a. (dvoutýdenní repo sazba) a dle názorů odborníků by ještě letos mohlo dojít k mírnému snížení.
- Celá řada developerů **zahájila projekty typu build-to-rent**, což potvrzuje posilující trend nájemního bydlení.
- **Průměrný meziroční růst cen nájemného** v krajských městech dosáhl hodnoty 9,1 %.

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 snižují 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

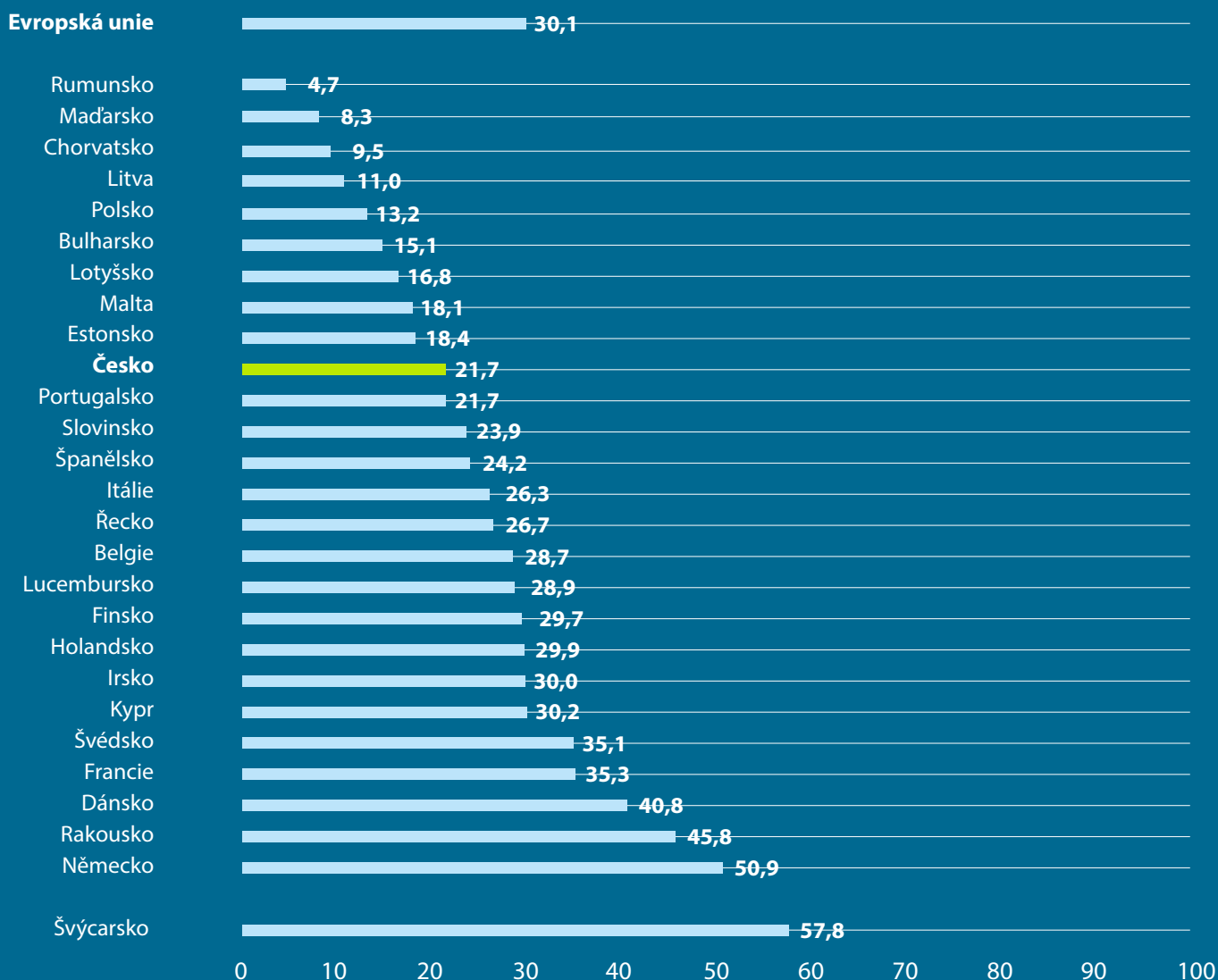
**zdroj: flatzone.cz

NÁJEMNÍ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

- **Podíl bydlení v nájmu** se dle 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

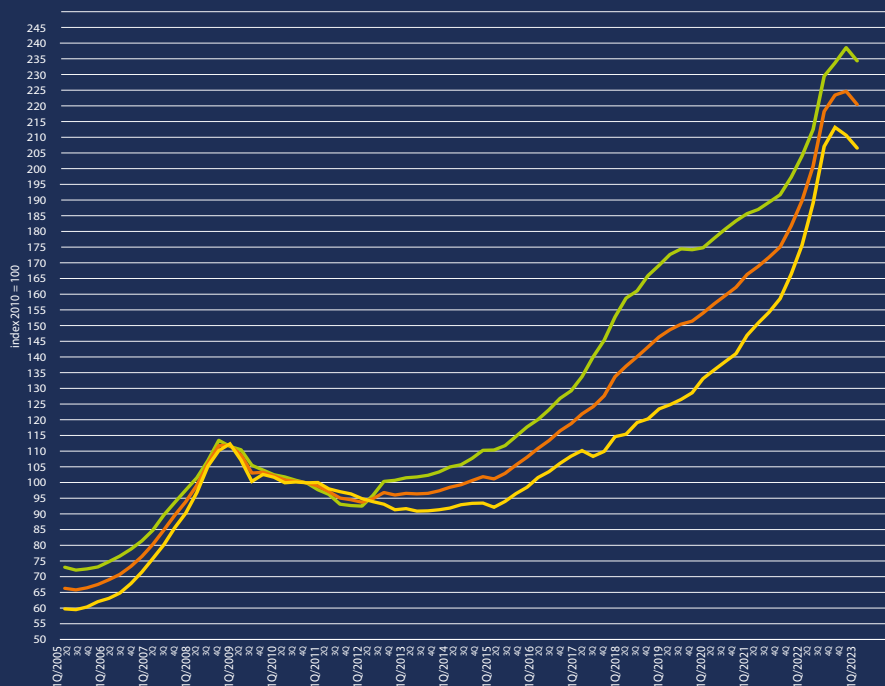
Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech (%)



Cenový vývoj nemovitostí v ČR

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

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



Zdroj: Český statistický úřad

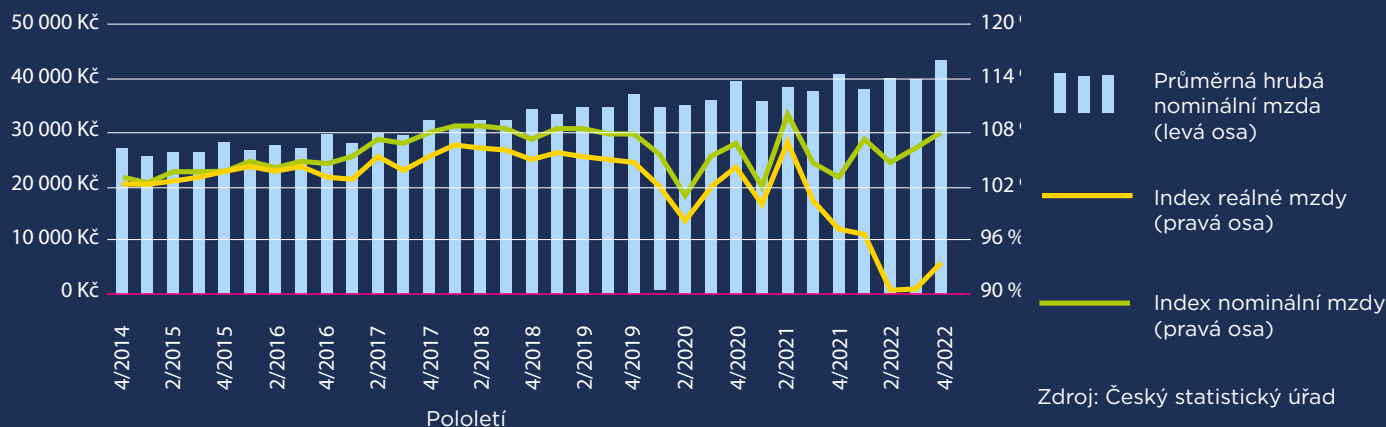
Graf vývoje nabídkových cen bytů nám ukazuje výrazné rozdíly ve vývoji cen bytů v Praze a regionech. I přes mírný pokles nabídkových cen v Q1/2023 jsou **pražské byty** oproti roku 2010 dražší o **134,4 %**. **Byty v regionech** narostly na ceně v průměru o necelých **107 %**. Průměrné ceny v rámci **celé ČR** ve stejném období zaznamenali celkový růst o **120,5 %**. 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 Q4/2022 vzrostly nájem v krajských městech (bez Prahy) **v průměru o 50 %**.* Růst průměrné mzdy dokáže pokrývat zvýšené náklady na nájemní bydlení, jelikož v období 2010 až Q4/2022 došlo k **nárůstu průměrné hrubé nominální mzdy o 83 %** (z 23.600 Kč na současných **43.412 Kč**). Hrubá mzda měla v roce 2022 setrvalou růstovou tendenci, kdy nominální růst dosáhl hodnoty 7,9 %. Vlivem inflace sice došlo k poklesu reálné mzdy o 6,7 %, v roce 2023 by se ale situace mohla vyrovnat a mzdy by měly pokračovat v dalším růstu.

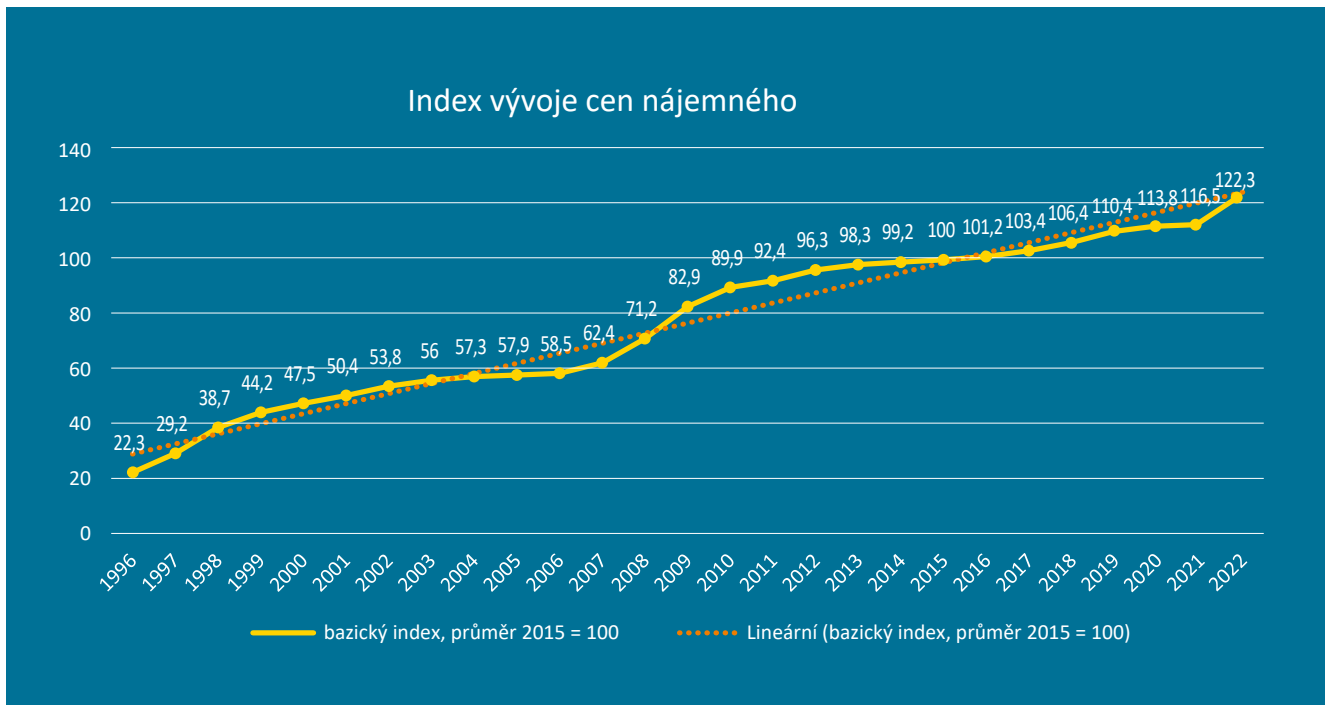
Tento vývoj dává perspektivu dalšímu růstu výnosů z nájemného, a to i při stoupající cenové hladině.

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



Zdroj: Český statistický úřad

GRAF VÝVOJE INDEXU CEN NÁJEMNÉHO



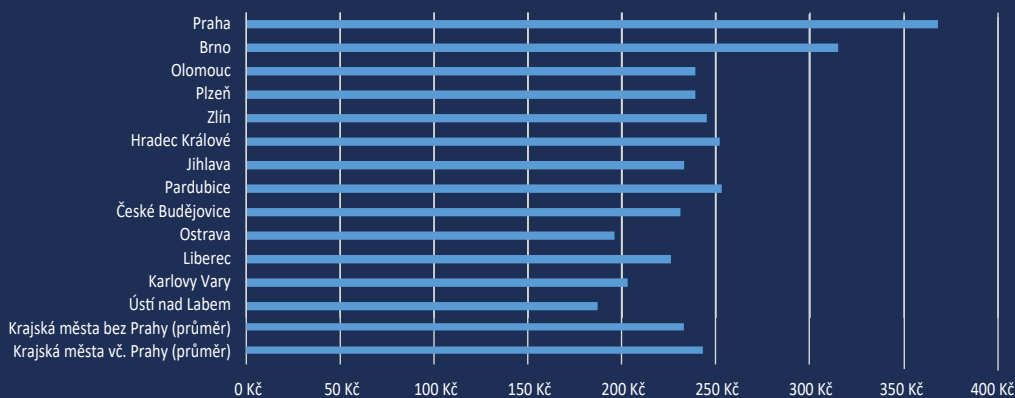
Zdroj dat: Index spotřebitelských cen dle klasifikace COICOP (1996-2017)/ECOICOP (2018-2022), Český statistický úřad.

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 (12/2021-12/2022) více než **10 %**. Ani u jednoho z měst navíc nebyl zaznamenán meziroční pokles cen nájemného.

*zdroj: Deloitte Rent Index

Průměrné měsíční nájemné 12/2022



Město	12/2021	12/2022	Rozdíl
Praha	302 Kč	368 Kč	21,85%
Brno	278 Kč	315 Kč	13,31%
Olomouc	223 Kč	239 Kč	7,17%
Plzeň	207 Kč	228 Kč	10,14%
Zlín	245 Kč	245 Kč	0,00%
Hradec Králové	233 Kč	252 Kč	8,15%
Jihlava	207 Kč	233 Kč	12,56%
Pardubice	228 Kč	253 Kč	10,96%
České Budějovice	216 Kč	231 Kč	6,94%
Ostrava	177 Kč	196 Kč	10,73%
Liberec	211 Kč	226 Kč	7,11%
Karlovy Vary	180 Kč	203 Kč	12,78%
Ústí nad Labem	171 Kč	187 Kč	9,36%
Krajská města bez Prahy (průměr)	214,67 Kč	234,00 Kč	9,10%
Krajská města vč. Prahy (průměr)		244,31 Kč	10,08%

VYHODNOCENÍ DAT

Vývoj na realitním trhu v uplynulém roce 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 2022 měl být rokem návratu do „normálu“ po dvou letech poznamenaných epidemií covidu-19. Nečekaně se však stal rokem, ve kterém vypukl **největší vojenský konflikt** v Evropě od skončení 2. světové války, což s sebou přineslo **významné ekonomické dopady**.

Válka na Ukrajině měla téměř okamžitě dopad zejména na ceny energií (elektriny, zemního plynu a ropy). Trh potravin a komodit také zaznamenal značný růst, což ve výsledku způsobilo prakticky ve všech krajinách EU **neobvyklou míru inflace**. Ta dosáhla v ČR úrovně 15,1 %.

HDP zaostal za původními odhady a rostl pouze o 2,4 %. **Průměrná mzda** se sice dostala na historicky nejvyšší úroveň, reálně ale vzhledem k růstu cen mírně klesla.

Příliv uprchlíků způsobil skokový růst poptávky po nájemním bydlení. Nabídka volných bytů se v prvních měsících války snížila téměř o 50 %*.

Poptávku po nájemním bydlení nadále zvyšuje také zhoršená dostupnost vlastnického bydlení a to zejména z důvodu vysokých úrokových sazeb (průměrná sazba 6,3 % p.a.)** a přísnějších kritérií ze strany ČNB (DTI, DSTI).

Výše uvedené skutečnosti způsobily **nebyvalý meziroční růst cen nájemného** přes 10 %.

Situace na trhu s energiemi se nyní začíná zlepšovat a někteří dodavatelé již dokonce začínají nabízet nižší než zastropované ceny. Úspory na energiích na straně nájemníků jsou pro pronajímatele bezpochyby pozitivní zprávou.

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

Mgr. Bc. David Fogad, MBA

Obchodní ředitel a člen dozorčí rady

m +420 778 743 721

e david.fogad@fondbydleni.cz

Ing. Petr Illetško, MBA

Výkonný ředitel

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 19 fondů s celkovou hodnotou majetku přes 14 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.

