

4.4%



# FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

PRVNÍ ČESKÝ FOND NÁJEMNÍHO BYDLENÍ



Praha - Pankrác



Komárno (SK) - ul. Slobody



Ústí nad Labem - Klášská



Znojmo

## NÁJEMNÍ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

Podíl bydlení v nájmu se dle posledních dat Eurostatu v ČR drží na úrovni 24 %. Díky makroekonomickým předpokladům se očekává růst tohoto podílu a konvergence ke stavu v ostatních zemích EU. Mezi hlavní předpoklady patří:

**Vysoké ceny** bytů

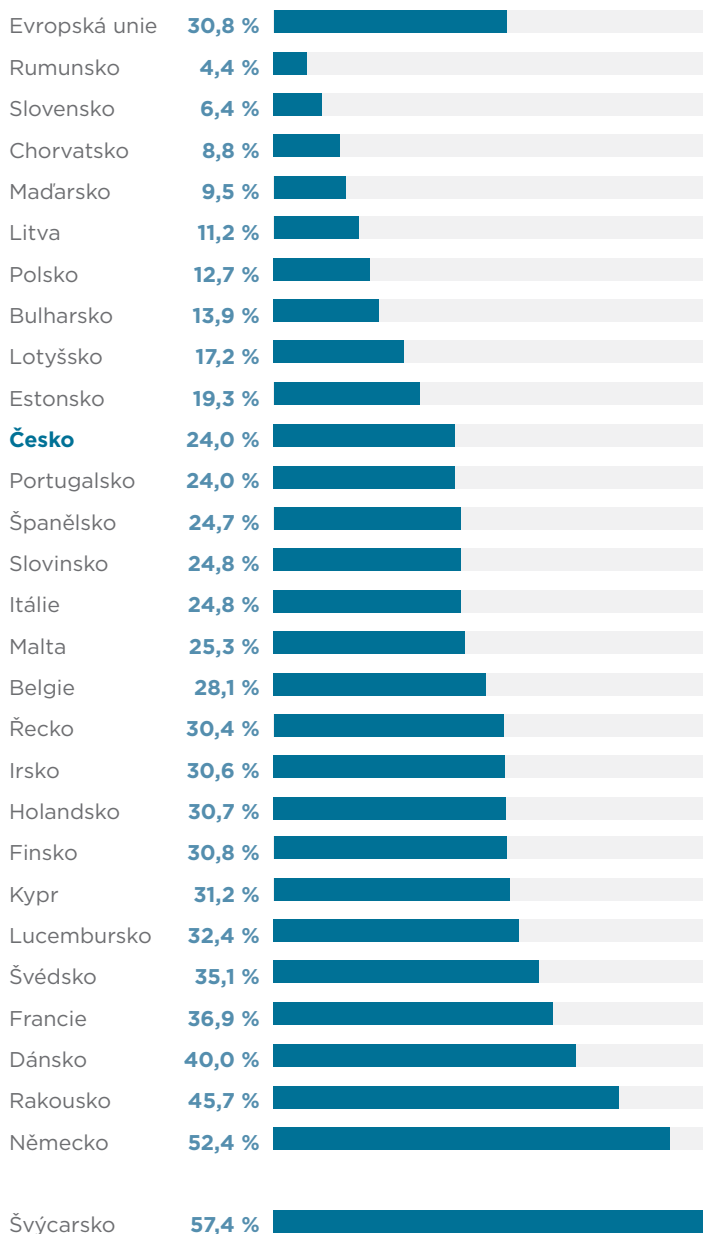
**Klesající dostupnost**  
vlastnictví bytu především  
ve větších městech

**Preference mladé  
generace** k flexibilitě

**Nastupující trend**  
sdílené ekonomiky

## PODÍL DOMÁCNOSTÍ UŽÍVAJÍCÍCH NÁJEMNÍ BYTY

ZE VŠECH DOMÁCNOSTÍ BYDLÍCÍCH V BYTECH



ASOCIACE  
NÁJEMNÍHO  
BYDLENÍ



Občanské sdružení  
majitelů domů v ČR  
[www.osmd.cz](http://www.osmd.cz)

Zdroj: Eurostat, 2023

# FOND ČESKÉHO BYDLENÍ SICAV, a.s.

První český investiční fond se zaměřením na oblast nájemního bydlení, založený v roce 2018 dvojicí zkušených investorů.



## 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 Harvardově univerzitě vystudoval program Real estate management. 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 převyšují 1,5 mld. Kč. Během své dlouholeté praxe realizoval projekty v oblasti real estate a developmentu ve výši přesahující 3 mld. Kč.



## Ing. Jakub Kořínek, MBA

Zkušený investiční profesionál se šestnáctiletou praxí v největších investičních skupinách KKCG a Penta Investments. Od roku 2013 samostatně podniká v oblasti investic do rezidenčního 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 Harvardově univerzitě v USA a investiční programy na INSEAD a London Business School. Za svou kariéru zrealizoval investice v objemu okolo 1 mld. EUR v ČR, Německu a Polsku.

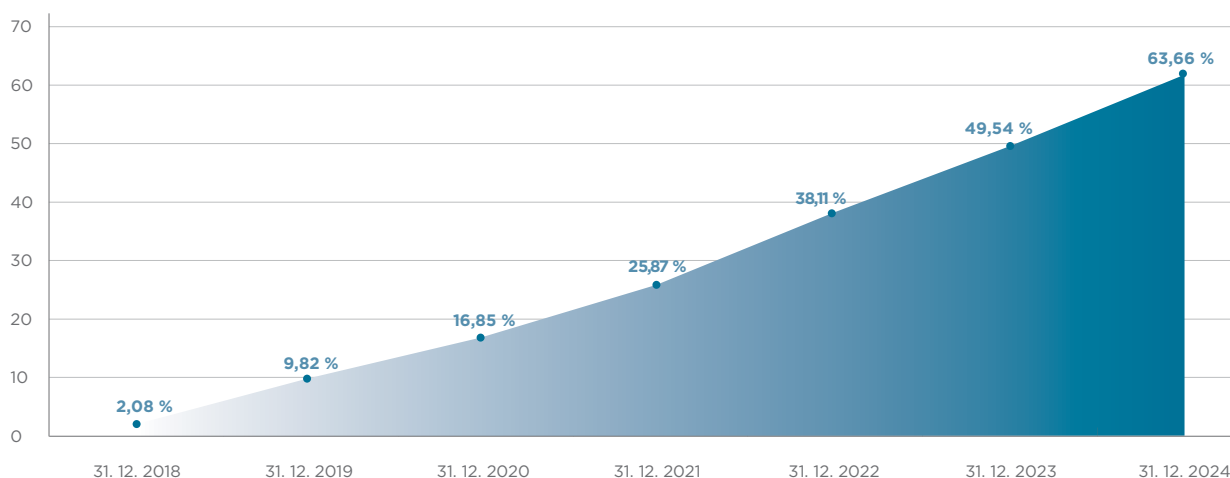
## DATA O FONDU (k 31. 12. 2024)

|                                                    |                                              |                                      |                               |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| Zhodnocení RIA za 12 měsíců<br><b>9,44 %</b>       | Zhodnocení RIA od založení<br><b>63,66 %</b> | Meziroční nárůst AUM<br><b>136 %</b> | AUM<br><b>1,029 mld. Kč</b>   |
| Hodnota nemovit. portfolia<br><b>1,224 mld. Kč</b> | Hodnota RIA<br><b>1636,56</b>                | LTV<br><b>19 %</b>                   | Počet investorů<br><b>732</b> |
| Hodnota DIA<br><b>1060,19</b>                      | Zhodnocení DIA od založení<br><b>6,02 %</b>  |                                      |                               |

# 9,44 %

Zhodnocení RIA za 12 měsíců

## GRAF ZHODNOCENÍ RIA OD ZALOŽENÍ FONDU



**6,26 %\***  
2018

**7,58 %**  
2019

**6,40 %**  
2020

**7,72 %**  
2021

**9,72 %**  
2022

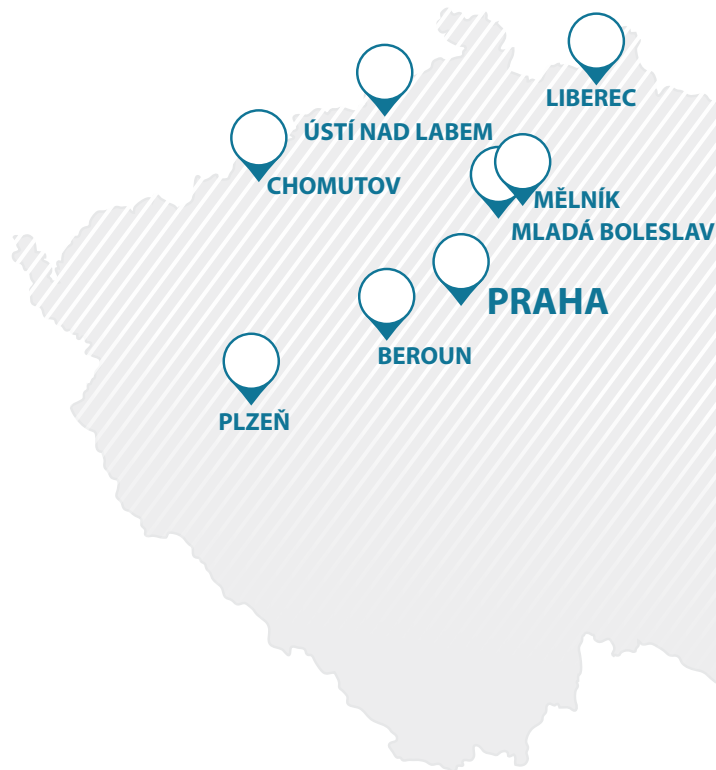
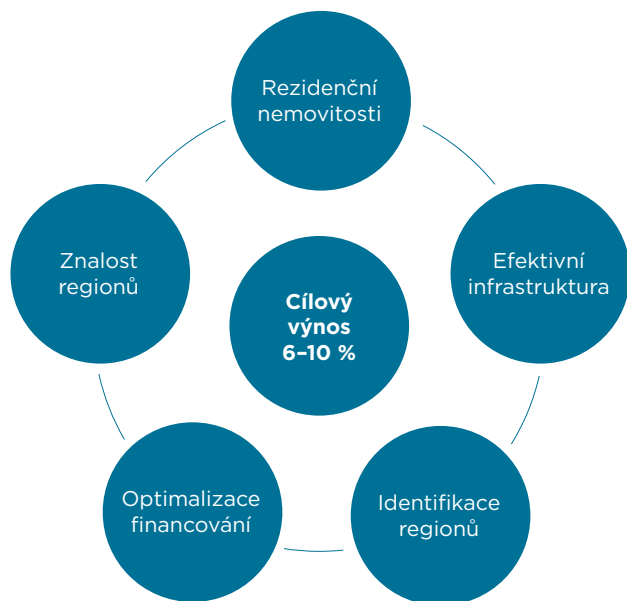
**8,27 %**  
2023

**9,44 %**  
2024

\*anuizováno

## INVESTIČNÍ STRATEGIE

Fond investuje do rezidenčních nemovitostí s atraktivním nájemním výnosem a nemovitostí s potenciálem dalšího rozvoje (rekonstrukce, rekolaudace, development). Identifikuje regiony s optimálním poměrem mezi cenou nemovitostí, nájemním výnosem a lokálními ekonomickými specifiky. Lokální znalost vybraných regionů umožňuje vyhledat nejlepší investiční příležitosti. Fond vytváří efektivní infrastrukturu ke správě nemovitostí a ke zvyšování jejich hodnoty díky rekonstrukcím, půdním vestavbám či konverzi nebytových prostor. Díky využití rozumného rozsahu bankovního financování patří fond mezi nejmeně zadlužené realitní fondy v ČR.



## PROČ INVESTOVAT DO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Investice do nájemního bydlení přináší pravidelný výnos při relativně nízkém riziku.

|                                                                                                                   |                                                                                                         |                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>TRVALÁ POPTÁVKA</b><br>Poptávka po nájemním bydlení je trvalá a do značné míry nezávislá na ekonomickém cyklu. | <b>RŮST NÁJEMNÍCH VÝNOSŮ</b><br>Nájmy v České republice mají dlouhodobě růstovou tendenci.              | <b>PENĚŽNÍ AKTIVUM</b><br>Byty jsou snadno zpeněžitelným aktivem.                                |
| <b>ZHODNOCENÍ</b><br>Vedle nájemního výnosu potenciál dalšího růstu cen bytů.                                     | <b>VÝNOSOVÉ REGIONY</b><br>Stále existují velmi zajímavé výnosové regiony s nadstandardním zhodnocením. | <b>OMEZENÁ RIZIKA</b><br>Rizika jsou omezená a diverzifikována na velké množství bytů/nájemníků. |

## PROČ INVESTOVAT S NAŠÍM FONDEM

|                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DIVERZIFIKACE RIZIKA</b><br>Při investicích do stovek až tisíců bytů je riziko rozdělené na různé regiony, příjmové kategorie a další faktory. Jednorázové individuální výpadky příjmů ovlivní celkový výnos v minimální míře.     | <b>INFRASTRUKTURA KE SPRÁVĚ</b><br>Zakladatelé fondu mají dlouholeté zkušenosti se správou vlastních rozsáhlých portfolií, aparát pro správu investic již existuje a je možné ho modulárně rozšiřovat.        |
| <b>ÚSPORY Z ROZSAHU</b><br>Fond spravující stovky až tisíce bytů bude mít vždy lepší ceny prací, materiálu a odborných služeb, na správu většího portfolia není třeba řádově více lidí než na individuální vlastnictví bytového domu. | <b>DLOUHOLETÁ ZKUŠENOST ZAKLADATELŮ</b><br>Fond má k dispozici existující know how a zkušenosti zakladatelů a jejich spolupracovníků (právníků, daňových poradců, stavebních expertů, projektových manažerů). |

## CÍLE FONDU

**Kultivace trhu**  
nájemního bydlení

**Budování**  
portfolia

**Zhodnocení**  
vložených prostředků

**1 mld. EUR**  
aktiv do roku 2030

**Rozvoj**  
strategických partnerství



## PORTFOLIO

**21** rezidenčních nemovitostí  
**13** lokalit  
**2** státy  
**33 792 m<sup>2</sup>** pronajímatelných ploch  
**551** bytových a nebytových jednotek

## DIVIDENDOVÁ TŘÍDA AKCIÍ

Fond Českého Bydlení od 1. června 2024 zavedl dividendovou třídu akcií, tento nový typ akcií umožňuje investorům pravidelně získávat výnosy ve formě dividend. Tato třída akcií pokrývá poptávku investorů z řad měst a obcí, církví či neziskových organizací, obecně pak investorů, kteří potřebují pravidelné cash flow ze svých investic. Zavedení dividendové třídy reflektuje snahu fondu zvýšit atraktivitu a diverzifikaci svých investičních produktů, čímž reaguje na rostoucí poptávku po alternativních investičních nástrojích na trhu s bydlením. Tento krok rovněž podtrhuje závazek poskytovat transparentní a pravidelné výnosy svým investorům, což může přispět k dlouhodobému růstu a stabilitě fondu. Informace k nové třídě akcií jsou k dispozici na [www.codyainvest.cz](http://www.codyainvest.cz).

## VYSTOUPENÍ Z FONDU

Odkup investičních akcií je realizován do 12 měsíců od konce měsíce, v němž investor požádal o odkoupení akcií 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 investičních akcií):

- 10 % hodnoty odkupovaných investičních akcií pokud jde o odkup více než 10 % objemu investičních akcií investora
- 5 % hodnoty odkupovaných investičních akcií pokud jde o odkup méně než 10 % objemu investičních akcií investora
- 0 % hodnoty odkupovaných investičních akcií pokud jde o odkup méně než 10 % objemu investičních akcií investora, který ke dni podání žádosti o odkup vlastní investiční akcie v hodnotě minimálně 3,5 mil. Kč

Výstupní poplatek po uplynutí 24 měsíců od úpisu investičních akcií je 0 %.

## ZÁKLADNÍ INFORMACE O FONDU

|                                                          |                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Název fondu:</b>                                      | Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.                                                                                                        |
| <b>Typ fondu:</b>                                        | fond kvalifikovaných investorů (FKI)                                                                                                    |
| <b>Cíle fondu:</b>                                       | trvalé zhodnocování vložených prostředků na základě investic do účastí v nemovitostních společnostech a financování akvizic nemovitostí |
| <b>Průměrný roční výnos od spuštění do 31. 12. 2024:</b> | 8,09 % p. a.                                                                                                                            |
| <b>Cenný papír:</b>                                      | růstová investiční akcie (RIA), dividendová investiční akcie (DIA)                                                                      |
| <b>Právní forma:</b>                                     | akciová společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV)                                                                              |
| <b>ISIN:</b>                                             | CZ0008043262 (RIA), CZ0008052339 (DIA)                                                                                                  |
| <b>Doporučený investiční horizont:</b>                   | 5 let a více                                                                                                                            |
| <b>Obhospodařovatel:</b>                                 | CODYA investiční společnost, a.s.                                                                                                       |
| <b>Administrátor:</b>                                    | CODYA investiční společnost, a.s.                                                                                                       |
| <b>Depozitář:</b>                                        | Československá obchodní banka, a. s.                                                                                                    |
| <b>Auditor:</b>                                          | PKF APOGEO Audit, s.r.o.                                                                                                                |
| <b>Dohled:</b>                                           | Česká národní banka                                                                                                                     |
| <b>Měna:</b>                                             | CZK                                                                                                                                     |
| <b>Minimální investice:</b>                              | 1.000.000 Kč                                                                                                                            |
| <b>Valuace:</b>                                          | měsíční                                                                                                                                 |
| <b>Vstupní poplatek:</b>                                 | až 5 %                                                                                                                                  |
| <b>Vypořádání odkupů investičních akcií:</b>             | do 12 měsíců od skončení kalendářního měsíce po doručení žádosti o odkup                                                                |

## KONTAKT:



**Ing. Lucie Procházková**  
Obchodní ředitelka  
Tel.: +420 739 342 771  
E-mail: lucie.prochazkova@fondbydleni.cz



**FOND ČESKÉHO  
BYDLENÍ**

**Fond Českého Bydlení SICAV, a.s.**  
Palackého 717/11, Praha 1  
Pavlovova 3048/40, Ostrava – Zábřeh

[www.fondbydleni.cz](http://www.fondbydleni.cz)

### 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 fondu nejsou indikací ani zárukou výsledků budoucích. Investice do fondu podléhají rizikům uvedeným ve statutu fondu. Informace obsažené v tomto dokumentu 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.