



VSTUP FONDU ČESKÉHO BYDLENÍ
NA NEJVĚTŠÍ EVROPSKÝ TRH
S NÁJEMNÍM BYDLENÍM



FOND ČESKÉHO
BYDLENÍ

PRVNÍ ČESKÝ FOND
NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

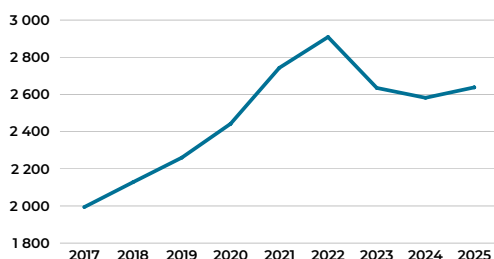
ZÁKLADNÍ PŘEDSTAVENÍ PROJEKTU

Projekt	Akvizice portfolia 198 bytů v Německu formou převzetí obchodních podílů ve třech českých společnostech vlastnících německá aktiva.
Lokalita	Bytové domy v Německu: Sasko - okolí Drážďan a Lipska (projekt Andaro, Freiberg) Bavorsko (Neuenmarkt)
Kupní cena	Vyšší stovky milionů korun.
Plánované uzavření	Projekt Andaro podzim 2025 Projekty Neuenmarkt a Freiberg prosinec 2025

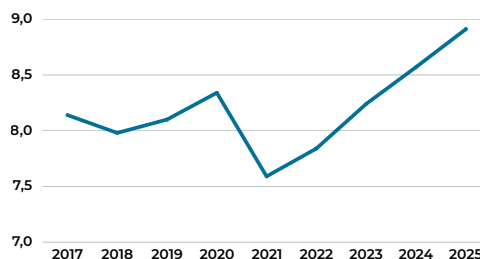
VÝBĚR LOKALITY

Velmi rozvinutý německý trh prošel značným poklesem po covidu, z čehož se ještě plně nezotavil. Je zde ještě značný potenciál dalšího růstu. Ceny bytových jednotek a yield ještě nedosáhly úrovně cen roku 2022. Nájem již předcovidovou úroveň výrazně překonaly a vytvářejí potenciál pro růst cen činžovních nemovitostí.

VÝVOJ CEN BYTŮ V NĚMECKU (cena EUR za m²)



VÝVOJ CEN NÁJMŮ V NĚMECKU (cena EUR za m²)



SROVNÁNÍ CEN S TRHEM

NÁKUPNÍ VS. TRŽNÍ CENY

Z pohledu celého kupovaného portfolia budeme nakupovat s více než 8% diskontem. Zde má výrazný podíl především portfolio v Neuenmarktu, kde je diskont přes 32 %, oproti tomu Freiberg, který prošel celkovou rekonstrukcí vykazuje prémii necelých 12 %.

NÁJEM VS. TRH

Průměrné nájem jsou ve všech lokalitách vyšší než aktuální předepsané nájemné, což skýtá značný upside pro růst nájmů a finanční výkonnosti projektů v dalších letech. Oproti trhu jsou současné nájem nejnížší v Andaru (diskont 37 %), naopak nejnižší diskont vykazuje nově zrekonstruovaný Freiberg (25 %).

PROČ INVESTUJEME PRÁVĚ TEĎ

CENY V NĚMECKU STÁLE POD ÚROVNÍ 2022

Ceny nemovitostí v Německu dále porostou a v dalších letech převýší ceny, které dosáhly v roce 2022. Nakupujeme za ceny od 29 do 48 tis.Kc/m²

SILNÝ NÁJEMNÍ TRH

Podíl nájemního bydlení je v Německu přes 52 % a nadále roste.

LOKÁLNÍ MAKROPROSTŘEDÍ

Žádná lokalita není přímo navázána na německý automobilový průmysl, který prochází obdobím náročné restrukturalizace (jedná se menší města a obce, Freiberg má i Univerzitu). To by mělo znamenat stabilitu makro prostředí v dalších letech.

ZKUŠENOSTI ZAKLADATELŮ

Zakladatelé disponují zkušenostmi a kontakty na trhu v Německu, Jakub Kořínek historicky v Německu působil (ředitel německé části Penty). Tomáš Novák působí na nemovitostním trhu v USA.

PŘEHLED PROJEKTŮ



NEUENMARKT

Bavorsko
jednotky: 56
stav: standardní



FREIBERG

Sasko
jednotky: 30
stav: rekonstruovaný



ANDARO

Sasko
jednotky: 123
stav: standardní



PORTFOLIO ROZSAH A VÝZNAM

Po dokončení akvizice by se tyto projekty staly významnou součástí portfolia Fondu, jeho podíl na hodnotě majetku Fondu by dosáhl cca 22,5 %. Celková užitná bytová plocha, kterou by Fond těmito akvizicemi získal, dosahuje 14 518 m², což představuje 35% podíl na aktuálním portfoliu Fondu.

25

nemovitostí

3

lokality

198

bytových jednotek

11

nebytových jednotek

15 880 m²

pronajímatelné plochy

STRATEGICKÉ PŘÍNOSY PRO FOND

DIVERZIFIKACE RIZIKA

Německý trh by měl dodat kotvu stability v makroprostředí a regulatorice vyspělého německého nemovitostního trhu.

ETABLOVÁNÍ NA NĚMECKÉM TRHU

Nové atraktivní příležitosti investovat na německém trhu, který má silnou likviditu a v zásadě neomezenou nabídku projektů.

REKONSTRUKCE

Postupnou rekonstrukcí dojde ke zvyšování nájmů a růstu hodnoty všech projektů. Rekonstrukce bude realizována ověřenými českými společnostmi, které již nyní Fond využívá (mimo jiné v Ústeckém kraji), tedy náklady na rekonstrukci by měly být nižší než od německých společností. Čímž se vytvoří vyšší hodnota pro investory Fondu.

ZAKLADATELÉ FONDU



Ing. Tomáš Novák
zakladatel

Ekonom, investor a odborník na investice v oblasti nemovitostí, developmentu a stavebnictví. Zakladatel a majitel investiční a realitní skupiny TNI group, která působí v ČR a na Floridě v USA.



Ing. Jakub Kořínek, MBA
zakladatel

Investiční profesionál s 16letou praxí v investičních skupinách KKCG a Penta Investments. Od roku 2013 podniká v oblasti investic do bydlení a řídí vlastní portfolio v řádu stovek bytů a RD.

SHRNUTÍ A INVESTIČNÍ TEZE

VÝZNAMNÝ MILNÍK PRO FOND

Vykročení na vyspělý německý trh. A to v době, kdy ceny nemovitostí v Německu stále nedosáhly úrovní let roku 2022, kdy absolutní výše nákupních cen nemovitostí na metr je velmi příznivá, a to i ve srovnání s cenami v ČR. Fond kupuje nemovitosti v době restrukturalizace německé ekonomiky.

VÝNOSOVÝ POTENCIÁL A ZVÝŠENÍ HODNOTY

Vnímáme, že u všech projektů je možné dále zvyšovat nájem směrem k úrovním v konkrétních lokalitách a zvyšovat tak hodnotu všech projektů.

ROSZŠÍŘENÍ PORTFOLIA

Získání zkušeností a renomé na německém trhu umožní Fondu přístup k dalším investicím na německém trhu, protože se dá očekávat, že s růstem majetku ve Fondu bude český trh, který skýtá omezení investiční možnosti, pro Fond malý.

JSME TU PRO VÁS A VAŠE KLIENTY



INFORMACE O MOŽNOSTECH INVESTOVÁNÍ

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



INFORMACE O PROJEKTU

Ing. Petr Novák
investiční ředitel
Tel.: +420 732 630 978
E-mail: petr.novak@fondbydleni.cz



**FOND ČESKÉHO
BYDLENÍ**

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 fondy ani obhospodařovatel neposkytují záruku ohledně jejich správnosti či úplnosti. Zdanění fondu je stanoveno zákonem a může být při změně zákona upraveno.