



Radek Peřina, Magdaléna Foltýnová

Ambbeat Invest

Změny ve složení portfolia

Září 2025



Úvod



V průběhu posledních měsíců Ambeat Invest výrazně změnil složení portfolia svého podfondu - Ambeat II. realitního podfondu.

V rámci portfolia velmi výrazně narostl podíl nemovitostní části portfolia na úkor dluhových cenných papírů.

Počet nemovitostí/nemovitostních společností v portfoliu podfondu vzrostl na devět a do nemovitostní části portfolia podfond alokoval prostředky v celkové výši 425 milionů korun.



Složení portfolia Ambeat II. podfondu



Dluhopis Ambeat Development:

K výročnímu datu (11/25) bude emise zajištěna dalšími nemovitostmi ve 100 % hodnoty emise.

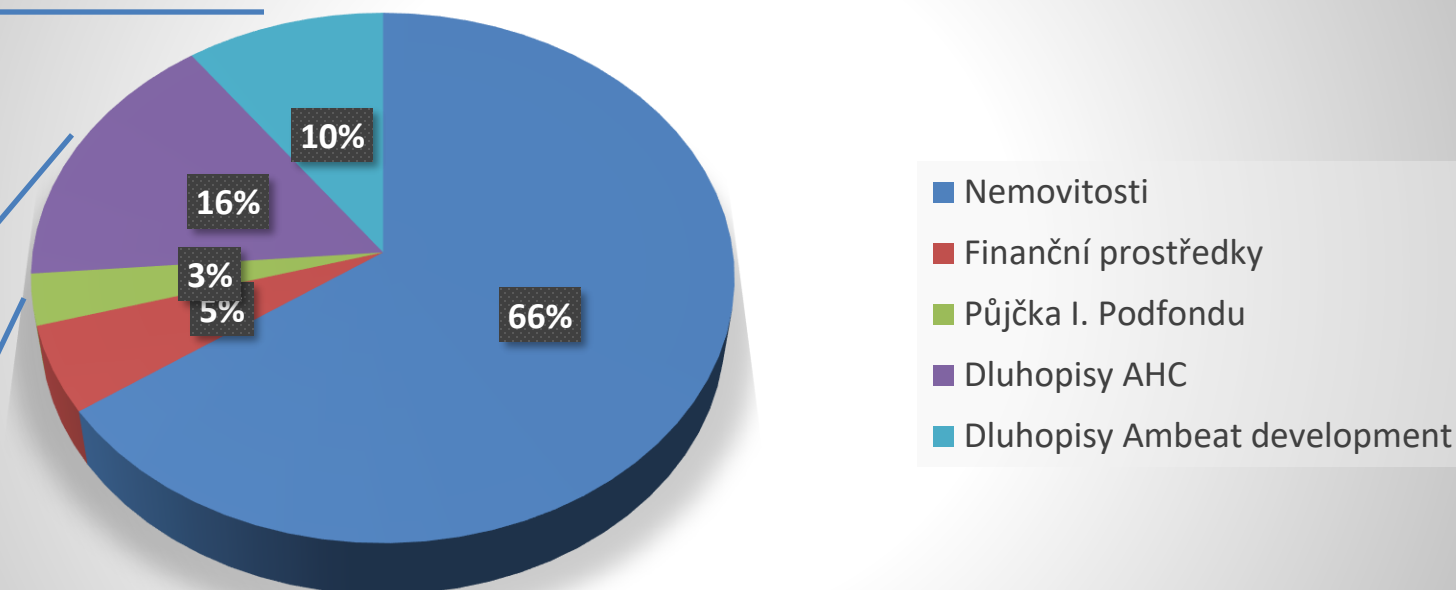
Dluhopis AHC:

Emise je ze 100 % kryta ručitelským prohlášením skupiny AHC a bude postupně refinancována Ambeat Equity fondem dlouhodobé péče

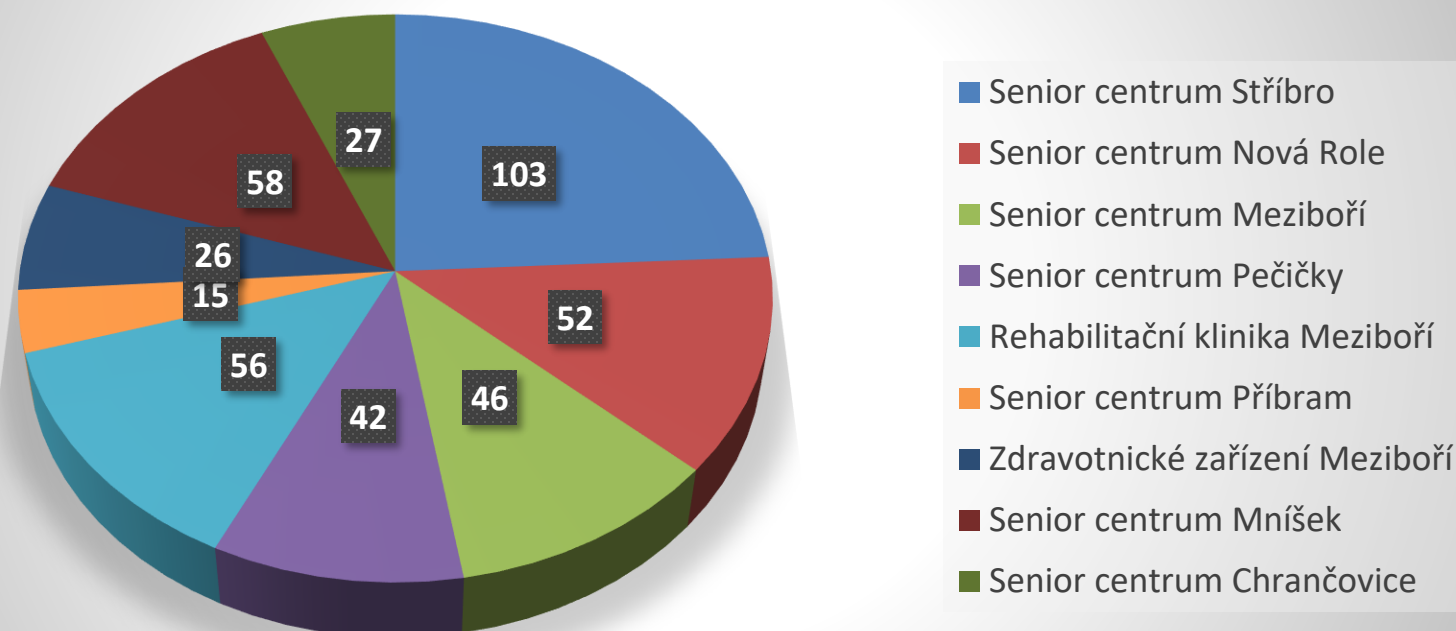
Půjčka I. podfondu:

V 7/25 došlo k částečnému splacení půjčky a plné splacení očekáváme do konce roku 2025

Aktuální složení portfolia



Složení nemovitostní části (v mil. Kč)



Investiční strategie

Naším cílem je rozšířit kapacitu našich zařízení o 2 500 lůžek v horizontu 5 – 8 let, a to formou akvizic i budování vlastních zařízení zaměřených na poskytování dlouhodobé zdravotní a sociální péče seniorům.

Základem našeho portfolia jsou stávající nemovitosti a pravidelný příjem generovaný z dlouhodobých nájemních smluv. Portfolio kontinuálně rozvíjíme formou rozšiřování kapacit našich nemovitostí, akvizicemi a novými projekty.

Stávající portfolio:

Je základem a stabilizačním prvkem výkonnosti fondu díky pravidelnému a stabilnímu příjmu z nájemného od provozovatelů péče.

Příjem provozovatele péče je z podstatné části tvořen platbami od zdravotních pojišťoven a státními platbami (příspěvek na péči, důchody).

Plně využíváme rozvojový potenciál nemovitostí v portfoliu fondu, investujeme do jejich rozvoje a navyšujeme příjmy plynoucí z pronájmu.

Rozvojové projekty:

Doplňkovým aktivem v majetku fondu jsou projekty zaměřené na vybudování nových kapacit v lokalitách, kde máme do budoucna zajištěnou poptávku.

Projekty připravujeme v úzké spolupráci s našimi specialisty ze skupiny AHC a již v okamžiku zahájení realizace máme pro projekty zajištěné dlouhodobé nájemní smlouvy.

Očekávané zhodnocení



Výnos fondu je velmi stabilní a zhodnocení na roční bázi se minulých letech pohybovalo v rozmezí mezi 6 – 7,4 %.

Vzhledem ke stabilní struktuře příjmu předpokládáme pro příští období dosahování výnosů z běžné činnosti mezi 6 – 6,5 % p.a.

Výnos fondu mohou pozitivně ovlivnit příjmy z realizace vlastních projektů. Mimořádný příjem z realizace výstavby domova ve Stříbře činil 10 miliónů korun (projeví se v hodnotě akcie k 31. 8.).



Pozice fondu pro investory



Nemovitostní fond se stabilním příjmem:

- Dlouhodobé nájemní smlouvy – 15 let
- Příjmy nájemce jsou z velké části kryty platbami zdravotních pojišťoven a od státu
- Zkušenosti, velikost a 13 let dlouhá historie skupiny
- Velmi kvalitní portfolio nemovitostí

Dodatečné příjmy z rozvojových projektů:

- Rozvojové projekty na zvýšení hodnoty nemovitostí v portfoliu a rozšíření portfolia o nové nemovitosti
- Dodatečný příjem pro investory po úspěšném dokončení projektů (Stříbro – 10 miliónů korun)

Sociální přesah a udržitelnost:

- V oblasti zdravotní a sociální péče pro seniory dlouhodobě převyšuje poptávka nabídku
- Budováním kapacit pro poskytování těchto služeb přispíváme k řešení sociálního problému spojeného se stárnutím populace
- Plánujeme rozšířit naše capacity o 2 500 lůžek

Ambeat II. realitní podfond

NEMOVITOSTI V PORTFOLIU

Senior centrum Stříbro

Popis nemovitosti:

Nové zařízení nabízející vysoký standard kvality ubytování a péče pro 91 klientů.

Domov se nachází v klidné přírodní lokalitě na kraji města Stříbra u Plzně. Poloha zařízení navazuje na stávající bytovou zástavbu s dobrou dostupností služeb a centra města.

Zařízení jsme otevřeli v červenci 2025. Původní budova výpočetní stanice prošla kompletní rekonstrukcí, kterou realizovala společnost Ambeat Development.

Domov zajišťuje péči jak pro seniory, tak i pro lidi s Alzheimerovou chorobou.



Senior centrum Nová Role

Popis nemovitosti:

Moderní zařízení s kapacitou 61 lůžek umístěné v klidné lokalitě poblíž Karlových Varů.

Zařízení vzniklo v roce 2021 kompletní rekonstrukcí původní budovy, kterou realizovala společnost Ambeat Development.

Domov se orientuje na péči pro seniory v moderním standardu ubytovacích služeb a péče.



Senior centrum Meziboří

Popis nemovitosti:

Toto moderní zařízení domova pro seniory s kapacitou 49 lůžek umístěné v lokalitě Meziboří u Litvínova.

Zařízení nabízí pobyt jak pokojích domova pro seniory, tak i v samostatných bytových jednotkách. Pro oba typy ubytování je zajištěna kompletní péče po dobu 24/7.

Zařízení vzniklo v roce 2015 kompletní rekonstrukcí původní budovy a nabízí tak moderní standard ubytování a péče.



Senior centrum Pečičky

Popis nemovitosti:

Moderní zařízení s kapacitou 35 lůžek, které prošlo v minulých letech kompletní rekonstrukcí.

Pro toto zařízení je již zpracován projekt na rozšíření kapacity o 80 lůžek jehož realizace bude započata v roce 2026

Domov se nachází v přírodní lokalitě středních Čech a je ideálně uzpůsoben péči o osoby s Alzheimerovou chorobou.



Senior centrum Příbram

Popis nemovitosti:

Rodinné zařízení, které nabízí individualizovanou péči pro lidi s Alzheimerovou chorobou.

Zařízení prošlo kompletní rekonstrukcí v roce 2007 a je v dobrém, udržovaném technickém stavu.

Fungování domova je provázáno s našim dalším zařízením v blízkých Pečičkách.



Rehabilitační klinika Meziboří

Popis nemovitosti:

Zařízení rehabilitační pobytové péče s kapacitou 50 lůžek umístěné v přírodní lokalitě města Meziboří u Litvínova.

Zařízení nabízí široké možnosti péče v oblasti fyzioterapie, ale také vodoléčby (bazén, Whirlpool) .

Rehabilitační klinika patří do skupiny zdravotnických zařízení a přispívá k diverzifikaci portfolia fondu.



Zdravotnické zařízení Meziboří

Popis nemovitosti:

Vzhledem k vysoké poptávce klientů po zdravotních, doléčovacích službách jsme připravili projekt na rekonstrukci nevyužívané budovy v Meziboří u Litvínova.

Budova nabídne 54 lůžek rehabilitační a následné zdravotní péče a možnost využití zázemí péče v naší blízké rehabilitační klinice (bazén, Whirlpool apod.).

Předpokládaný termín dokončení rekonstrukce je na začátku roku 2027.



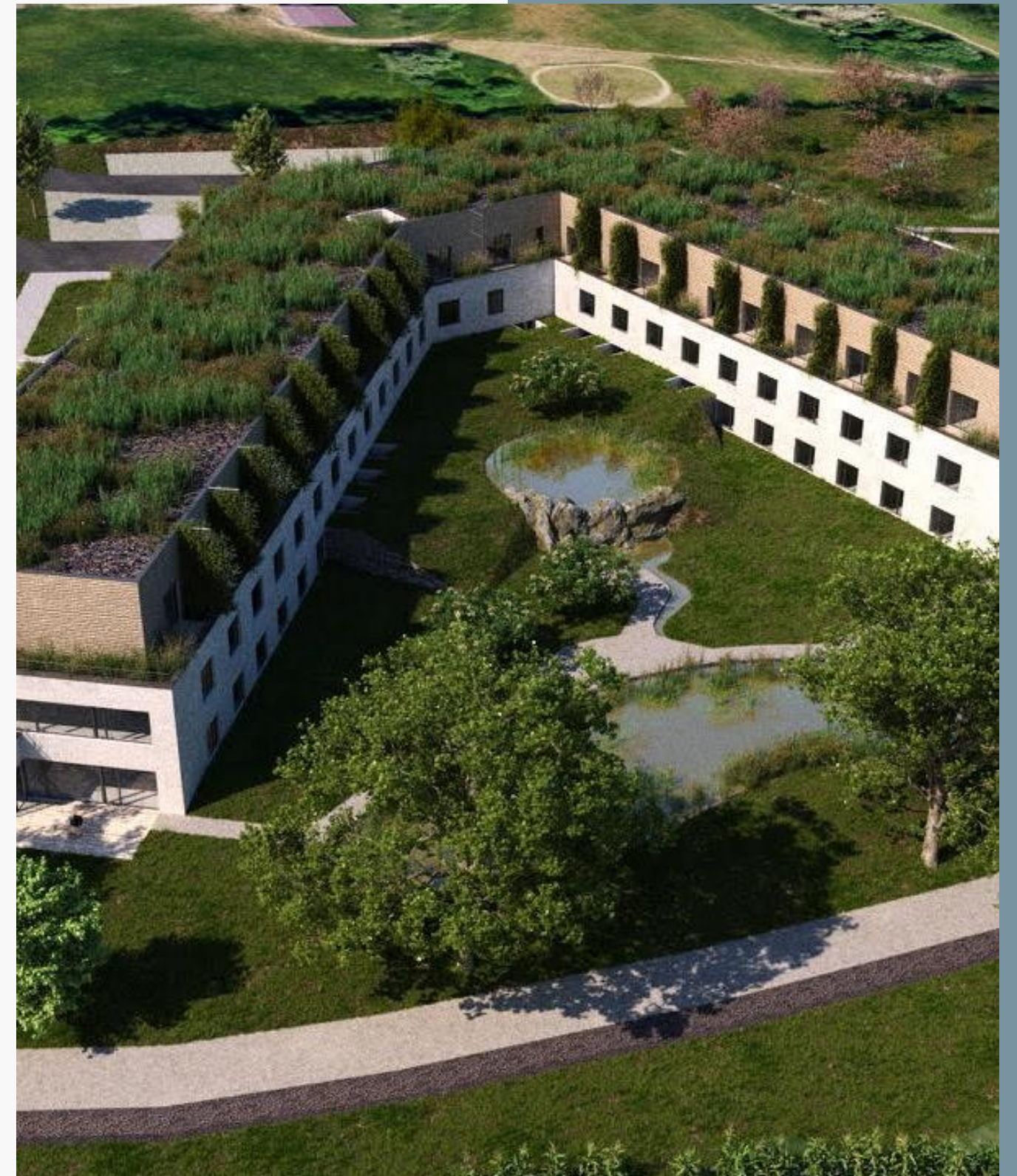
Senior centrum Mníšek

Popis nemovitosti:

V přírodní krajině poblíž Prahy připravujeme k realizaci nové zařízení skandinávského stylu pro seniory a lidi s Alzheimerovou chorobou.

Zařízení nabídne 200 lůžek ve vysokém standardu ubytování a služeb v krásné přírodní lokalitě obce Mníšek pod Brdy.

Výstavba zařízení bude dokončena v roce 2027.



Senior centrum Chrančovice

Popis nemovitosti:

Přeměna historického zámku na moderní senior centrum, spojující důstojné prostředí s komplexní péčí.

Projekt si klade za cíl zachovat historickou hodnotu objektu a zároveň vytvořit plně bezbariérové a komfortní zázemí pro klienty, včetně rozsáhlých zahrad pro aktivní odpočinek.

Rekonstrukce bude dokončena v roce 2027 a po rekonstrukci zařízení nabídne nadstandardní úroveň ubytování a péče pro 40 klientů.



Náš tým



Radek Peřina

Partner



Petr Michalec

Obchodní ředitel



Magdaléna Foltýnová

Partner a investiční manažer

Kontakt: michalec@ambeat.cz



.....



Děkujeme za pozornost



.....