

PFFL

SENEVIA  
LIVING FOR SENIORS



# INVESTIČNÍ TEASER

1.vydání / 2023





Nemovitostní fond PFFL se specializuje na investování jak do nových domovů pro seniory se zaměřením na domovy se zvláštním režimem\*, tzv. Alzheimer centra, tak na domovy seniorů, které jsou již v provozu a odpovídají našim nárokům na kvalitní provedení stavby a vysokým požadavkům na špičkovou a etickou péči o seniory. Všechny naše domovy jsou provozovány spolehlivými a léty ověřenými odbornými společnostmi s dlouholetou praxí v oboru péče o seniory s různou formou stařecké demence. Soustředíme se na okresní a krajská města a jejich nejbližší okolí.

Dlouhodobé nájemní smlouvy s našimi provozovateli a vysoká poptávka po lůžkách v domovech seniorů jsou zárukou stabilních a dlouhodobých výnosů našeho fondu. Není nám lhostejná ani kvalita poskytované péče a etické chování všech zaměstnanců domovů, a proto pravidelně provádíme kontroly služeb v našich zařízeních.



**Martin Fojtík**

Pověřený poradce fondu  
+420 739 341 127  
fojtik@pffl.cz

*\*Domov seniorů se zvláštním režimem je zařízení, kde převážnou část klientů tvoří senioři s různou formou stařecké demence (Alzheimerova choroba).*

## CÍLE FONDU

Portfolio domovů seniorů se zvláštním režimem: **> 20**

Plánovaná kapacita lůžek v našich zařízeních: **> 3 000**

Minimální kapacita lůžek našich zařízení: **120**

Profesionální péče o klienty našich domovů. **TOP**

Minimální obsazenost ve všech našich zařízeních: **95 %**

Dlouhodobé stabilní výnosy.



# ANALÝZA SITUACE TRHU S DOMOVY SENIORŮ

3

Dlouhodobá nedostatečná kapacita lůžek v domovech pro seniory, a především domovech ve zvláštním režimu, je dlouholetým problémem v oblasti sociální péče v Česku. Nedostatečná investice do výstavby zařízení ze strany státu je jedním z hlavních důvodů nízké kapacity lůžek. Na českém trhu aktuálně chybí více jak 30 tisíc lůžek různého typu.

Všechny statistiky jasně ukazují, že demografická křivka stárnutí populace strmě roste. Pro zachování kvalitní péče je nezbytně nutné do systému dlouhodobé péče co nejrychleji zapojit i soukromé finanční zdroje, a zároveň povzbudit veřejné i soukromé subjekty k budování dalších kapacit. Vlivem stárnutí populace se v následujících letech ztrojnásobí počet osob, jimž vznikne nárok na příspěvek na péči v některém z jeho čtyř stupňů.

Udržení alespoň stejného pokrytí sociálních služeb, aby byla zachována stávající kapacita, bude do roku 2050 vyžadovat **zvýšené investice do pobytových kapacit:**



## 27 600

Pro udržení stávajícího pokrytí se musí **do roku 2050 vybudovat 27 000 lůžek** v pobytových sociálních službách.

## 37/1

V roce 2018 připadalo **na 1 místo v domově 37 seniorů**. Do budoucna toto číslo poroste.

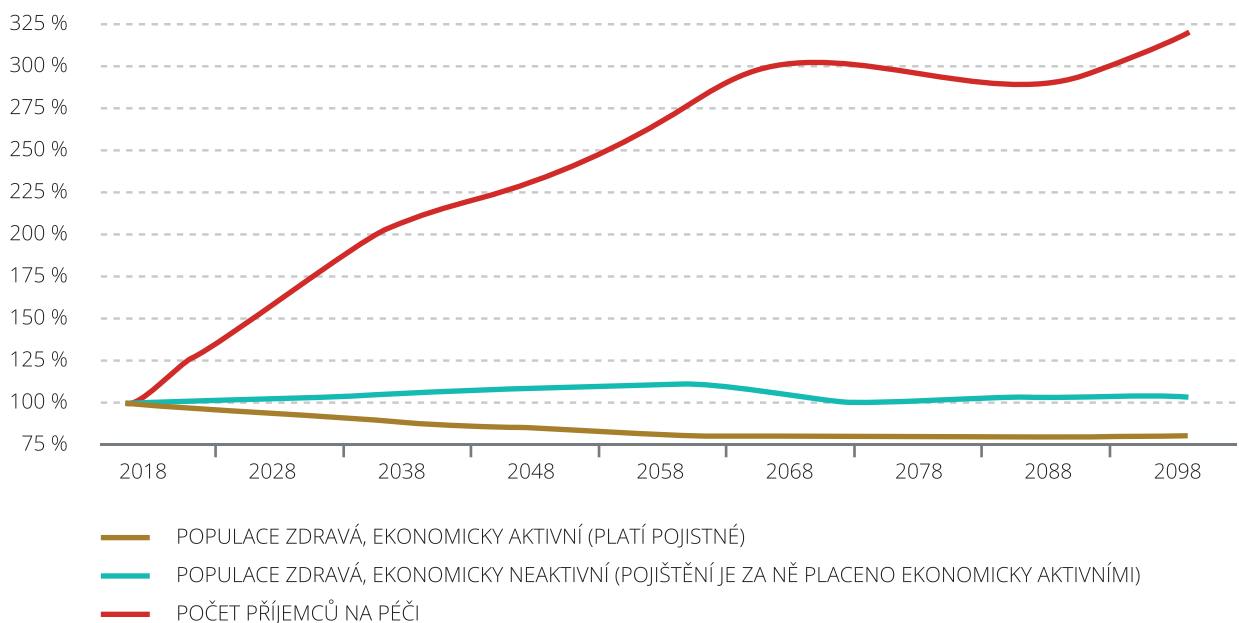


# VÝVOJ DLOUHODOBÉ PÉČE V ČR V NÁSLEDUJÍCÍCH LETECH

4

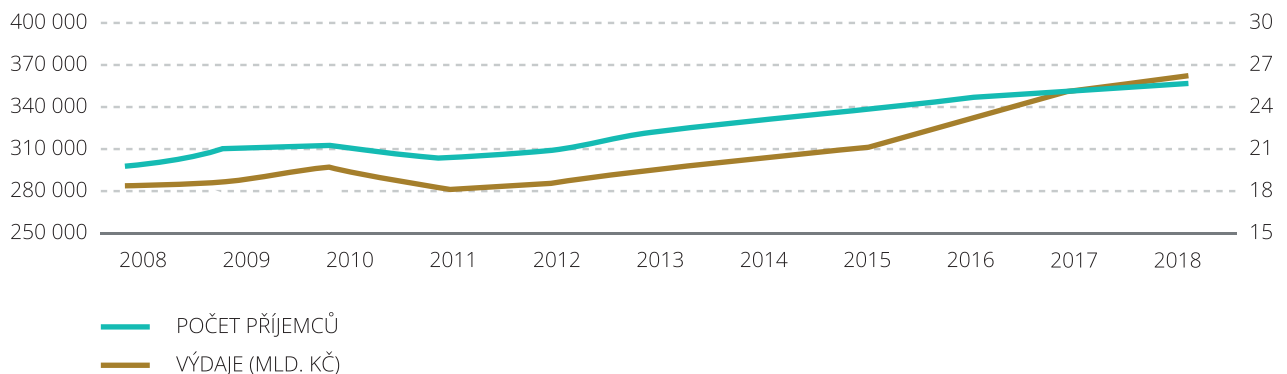
Vlivem stárnutí populace se v následujících letech ztrojnásobí počet osob, jímž vznikne nárok na příspěvek na péči v některém z jeho čtyř stupňů.

**Graf 1: Do roku 2060 se počet příjemců příspěvku na péči ztrojnásobí na 1,1 mil. osob**



Je nezbytně nutné do systému dlouhodobé péče co nejrychleji zapojit i soukromé finanční zdroje, a zároveň povzbudit veřejné i soukromé subjekty k budování dalších kapacit.

**Graf 2: Počet příjemců příspěvku na péči i objem výdajů rychle rostou**



zdroj: Dlouhodobá péče na rozcestí, Česká asociace pojišťoven



# HISTORIE VÝNOSNOSTI FONDU PFFL

5

Situace v roce 2022 nebyla jednoduchá, a to především s ohledem na rostoucí cenu peněz, a také v důsledku nárůstů cen stavebních materiálů. Nicméně se ukázalo, že jak bankovní domy tak samotní investoři fondu projektům domovů seniorů věří a jsou přesvědčeni o jejich dlouhodobém a stabilním profitu. To nám umožnilo získat atraktivní lokality pro nové domovy seniorů, a zároveň nakoupit do portfolia atraktivní zařízení se 185 lůžky v Pardubickém kraji s plnou obsazeností.

V roce 2023 připravujeme další zajímavé akvizice s již zajištěným provozovatelem a plnou obsazeností lůžek. Stojíme také před rozhodnutím získat další atraktivní pozemky pro zcela nové domovy se zvláštním režimem.



VÝKONNOST FONDU FKI  
od založení

**11,86 %**



VÝKONNOST FONDU FKI  
za 12 měsíců (2022)

**11,86 %**

AKTIVA FONDU  
k 31.12.2022 - mil. Kč

**205**



AKTUÁLNÍ HODNOTA  
investiční akcie k 31.12.2022

**1,1186**



# ■ ZÁKLADNÍ INFORMACE PRO INVESTORY

6

INVESTIČNÍ HORIZONT	3 roky a více
MINIMÁLNÍ VÝŠE INVESTICE	1 milion Kč při splnění podmínek
MĚNA FONDU	CZK
VSTUPNÍ POPLATEK	max. 3 %
VÝSTUPNÍ POPLATEK	0 Kč po 3 letech
POPLATEK ZA SPRÁVU	max. 1,5 %
MINIMÁLNÍ ČISTÝ VÝNOS	5 % p.a.
OČEKÁVANÝ VÝNOS	<b>8,5 - 9,5 % p.a.</b>
ZDANĚNÍ VÝNOSŮ	0 Kč po 3 letech
OBHOSPODAŘOVATEL	CODYA investiční společnost, a.s.
DEPOZITÁŘ	ČSOB
OCEŇOVÁNÍ	Equity Solutions Appraisals s.r.o.
AUDITOR	BDO Česká republika



## REALIZOVANÝ PROJEKT - DOMOV SENIORŮ SENEVIA HOLICE

Budova domova seniorů se nachází v Pardubickém kraji, v okrajové části města Holice uprostřed vlastní rozsáhlé zahrady. Kapacita objektu je 185 lůžek. Domov provozuje společnost Sanatorium Topas s.r.o.



## PLÁNOVANÉ AKVIZICE FONDU - DOMOV SENIORŮ SENEVIA NYMBURK

Akvizicí pozemku v Nymburku byly zahájeny přípravné projektové práce na výstavbu zcela nového domova seniorů. Celková kapacita objektu je projektována na 126 lůžek a 5 služebních bytů určených pro pečující personál. Provozovatelem objektu bude společnost Senior komplex.





## PLÁNOVANÉ AKVIZICE FONDU - DOMOV SENIORŮ SENEVIA NOVÝ JIČÍN

V roce 2022 jsme získali pozemek v okresním městě Nový Jičín v Moravskoslezském kraji a zahájili jsme přípravné práce na výstavbu nového moderního domova seniorů. Skvělá poloha domova nedaleko centra města je zárukou ideální dopravní dostupnosti jak pro naše klienty a jejich rodinné příslušníky, tak pro zaměstnance a zdravotníky. Celková kapacita objektu se aktuálně plánuje v rozmezí mezi 130 a 180 lůžky.



## AKTIVA fondu - APARTMÁNOVÝ KOMPLEX PALLOVA 28, PLZEŇ

Apartmentový komplex v samotném centru Plzně je první výnosovou nemovitostí fondu. Nemovitost v hodnotě 124,5 mio. Kč do fondu vložili zakladatelé. Projekt je plně pronajat a slouží jako dlouhodobé, krátkodobé a částečně jako hotelové ubytování.





# PARTNEŘI

Developeři projektů:



Partneři fondu:



*Senevia je obchodní název domovů pro seniory z portfolia fondu Property Fund for Living SICAV, a.s.*

*Zdroj statistických informací ze strany 5 a 6:  
EY Česká republika 2021. Upraveno a zkráceno.*

#### 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 a podfondu. 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 fondů nejsou indikací ani zárukou výsledků budoucích. Investice do fondů podléhají rizikům uvedeným ve statutu fondů. 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 fondů je stanoveno zákonem a může být při změně zákona upraveno. Investorem do tohoto fondu se může stát pouze kvalifikovaný investor. Více informací na: [www.codyainvest.cz](http://www.codyainvest.cz)*



PFFL

SENEVIA  
LIVING FOR SENIORS



Property Fund For Living SICAV a.s.  
Jeremiášova 2722/2a | 155 00 Praha 5  
IČO 10830154

telefon: +420 739 341 127  
e-mail: fojtik@pffl.cz  
web: www.pffl.cz

