

INVESTIČNÍ TEASER



2022

PFFL

SENEVIA
LIVING FOR SENIORS

An elderly woman with white hair, wearing a light green shirt, is seated in a brown chair, painting on a canvas mounted on a wooden easel. She is in a garden setting with a metal fence and various trees in the background. In the distance, a white church with a tall spire is visible under a grey sky. A blue street lamp stands to the left of the easel. The overall scene is peaceful and artistic.

”

PROPERTY FUND FOR LIVING

Jsme fondem kvalifikovaných investorů, který splňuje podmínky regulace České národní banky. Hlavní cíle fondu a jeho podfondu jsou investice do akvizic stávajících a výstavby nových domovů pro seniory, a to jak klasických, tak domovů se zvláštním režimem – Alzheimer centra. Naše dlouholeté zkušenosti s výstavbou a provozem těchto zařízení jsou zárukou stabilních výnosů pro naše investory.

ZAKLADATELÉ

Robert Sekera / RS Group
Milan Kušta / K2 invest

Úspěšní čeští developeři, kteří působí na českém trhu více než 20 let, postavili tisíce bytů, tisíce m² obchodních ploch, realizovali výstavbu soukromých domovů pro seniory, založili společný projekt Senior holding s rakouským partnerem Senecura, který se zaměřuje na výstavbu a provoz seniorských zařízení pečující zejména o lidi se stařeckou demencí a Alzheimerem. Tento projekt následně odkoupila mezinárodní skupina Orpea, která patří se svými bezmála 1 000 zařízeními mezi největší provozovatele domovů pro seniory na Světě. Dalšími aktivitami zakladatelů je vlastnictví a provoz hotelů po ČR a výstavba apartmánů v turistických oblastech Česka. Dále se věnují výstavbě a provozu studentského bydlení.

ŘÍZENÍ FONDU

Martin Fojtík
Řízení fondu

Pověřeným poradcem fondu je Martin Fojtík, který se na trhu s nemovitostmi pohybuje více než 15 let. V roce 2008 na pozici krizového manažera, později ředitele společnosti, pomáhal překonat ekonomickou a realitní krizi v realitní společnosti zaměřené na zahraniční klienty. Spoluzakládal a následně řídil Fincentrum Reality, jednu z největších realitních společností v Česku. Jako člen představenstva působil a stál u zrodu energetické společnosti Bidli Energie a.s. s 10 000 zákazníky zaměřené na distribuci elektřiny a plynu domácnostem a firemním zákazníkům.



NAŠE CÍLE

4

20

Cílem je realizace
20 domovů pro seniory.

FINANCOVÁNÍ A VÝSTAVBA
DOMOVŮ PRO SENIORY
A DOMOVŮ PRO SENIORY
SE ZVLÁŠTNÍM REŽIMEM
- ALZHEIMER CENTRA.

3 000

Celková **kapacita lůžek**
v našich projektech.

UNIKÁTNÍ KONCEPT VÝSTAVBY
NA „ZELENÉ LOUCE“;
EFEKTIVNÍ A EKONOMICKÝ
PROVOZ, KOMFORTNÍ PROSTŘEDÍ
PRO SENIORY.

120

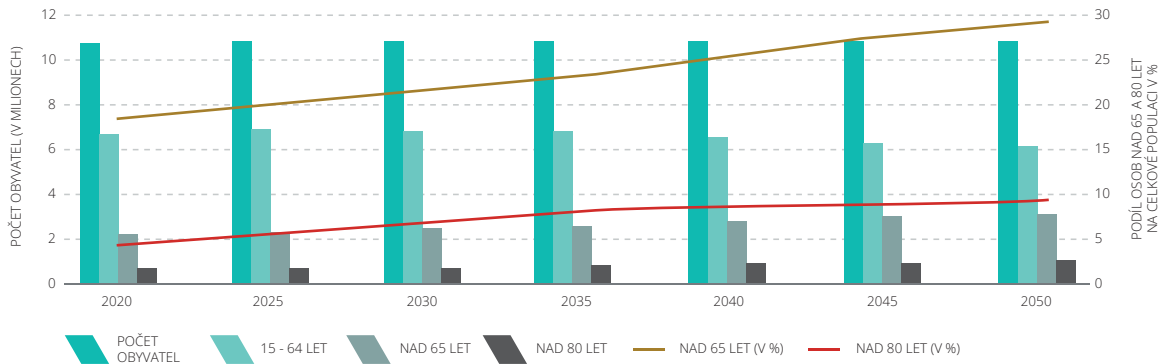
Minimální kapacita lůžek
domova seniorů.

CENA REALIZACE V ROZMEZÍ
1,5 - 1,8 MIL. KČ / LŮŽKO
DLE VELIKOSTI,
STANDARDU
A CENY POZEMKU.

VÝVOJ CÍLOVÉ SKUPINY

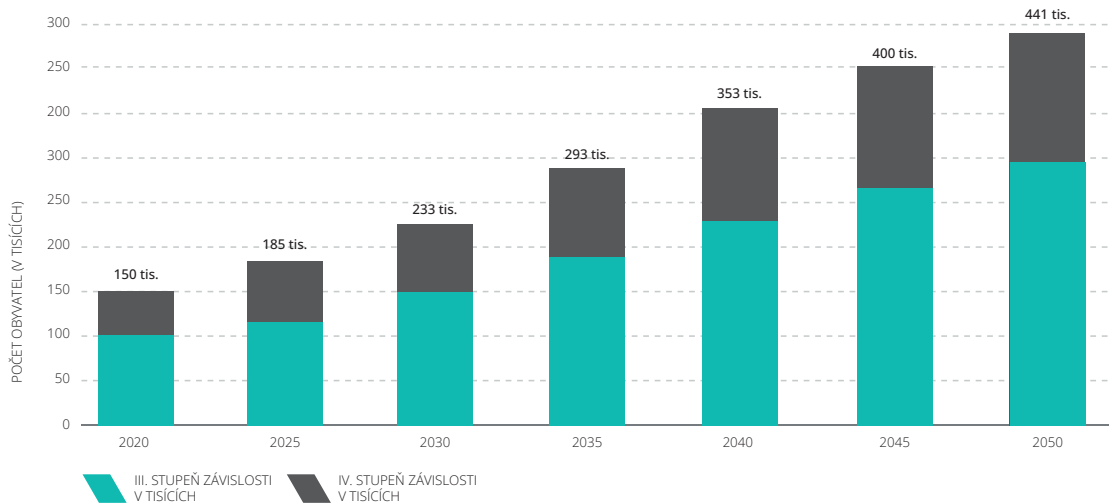
Při stávajícím tempu růstu počtu obyvatel se počet seniorů v roce **2050** zvýší ze současných **2,1 milionu** (20 % z celkové populace) na **3,1 milionu** (29 %).

Graf 1: Vývoj obyvatelstva se zaměřením na cílové skupiny v letech 2020-2050



Ve věkové skupině **nad 80 let** dojde k nárůstu ze **současných 441 tisíc** (4 % z celkové populace) na **963 tisíc** (9 %) v roce 2050.

Graf 2: Očekávaný vývoj počtu příjemců na péči ve III. a IV. stupni závislosti do roku 2050, zdroj dat: Horecký a Průša, 2019



BUDOUČNOST DOMOVŮ PRO SENIORY

V posledních pěti letech se o růst počtu lůžek zasloužili především soukromí poskytovatelé (neziskové organizace a obchodní společnosti).

Kraje a obce (státní poskytovatelé) nové kapacity nevytvářejí.

27 600

Pro udržení stávajícího pokrytí se musí **do roku 2050 vybudovat 27,6 tis. lůžek** v pobytových sociálních službách.

37/1

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

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

41,4

MLD.
KČ

Odhadovaný investiční náklad na vybudování těchto kapacit.

28,6

MLD.
KČ

Odhadovaný investiční náklad na obnovu stávajících kapacit.

70,0

MLD.
KČ

Celkové investiční náklady.

11,7

MLD. KČ
ROČNĚ

Odhadovaný náklad na provozování těchto kapacit.

25 000

Odhadované navýšení počtu zaměstnanců potřebných pro dané kapacity.

PROČ INVESTOVAT DO PFFL SENEVIA

Fondem realizované a vlastněné domovy seniorů splňují nejvyšší kritéria nutná pro efektivní a rozpočtově zodpovědný provoz zařízení s maximálním důrazem na **komfort klientů**. Myslíme také na dobré provedení dispozice objektů a příjemné pracovní prostředí pro personál a lékařskou službu.

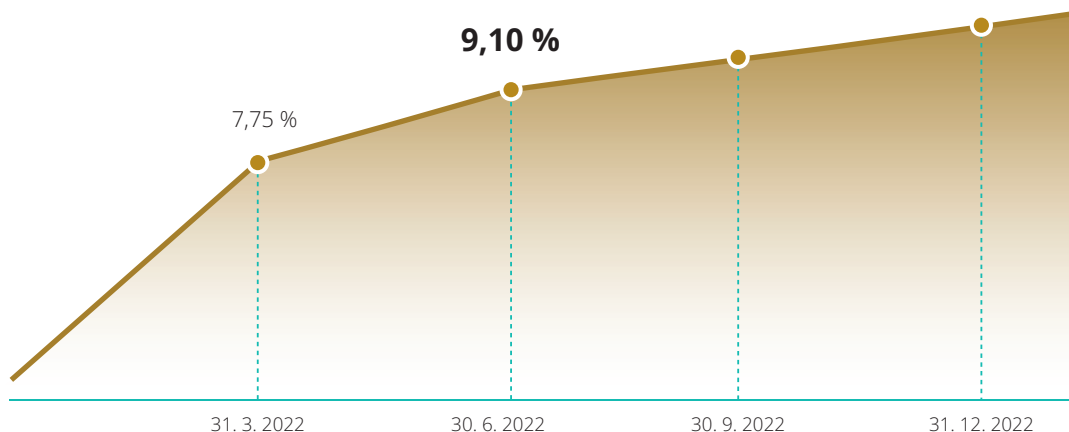


- 1 Obrovská poptávka po místech v domovech seniorů a Alzheimer centrech.
- 2 Exponenciálně roste počet seniorů na počet obyvatel.
- 3 Garance investičního výnosu za podmínek uvedených ve statutu.
- 4 Výstavbu budeme realizovat ve všech krajích České republiky.
- 5 Nájemní nebo pachtovní smlouvy pro provozovatele minimálně na 10 let.
- 6 Nájem od provozovatelů jistěný bankovní garancí nebo kaucí.
- 7 Obchodně i ekonomicky silní provozovatelé: Senior komplex, PENTA, Topas.
- 8 Dlouhodobě podfinancovaná oblast výstavby.
- 9 Bez dotací, nutnost soukromého investování.

VÝVOJ VÝNOSNOSTI FONDU

Když jsme na podzim roku 2021 fond zakládali, dali jsme si závazek přinášet našim klientům minimální zhodnocení ve výši 5 %. Aktuální výkonnost fondu je pro naše investory ještě zajímavější. Od jeho založení (1. 9. 2021) jsme k poslednímu červnu 2022 dosáhli zhodnocení ve výši **9,1 %**! Vzhledem k dalším aktivitám fondu a připravovaným novým akvizicím očekáváme, že výnos za celý rok 2022 ještě poroste.

Graf 3: Vývoj výnosnosti fondu PFFL od založení



Aktuální hodnota investiční akcie PIA:
1,0910 CZK (1.4.-30.6.2022)



Aktiva ve fondu:
192 mil. Kč (k 30.6.2022)

INFORMACE PRO INVESTORY

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 %
PŘEDPOKLÁDANÝ ČISTÝ VÝNOS	5 % p.a
OČEKÁVANÝ VÝNOS	8,5 - 9,5 % p.a.
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

DOMOV SENIORŮ SENEVIA¹⁰ NOVÝ JIČÍN

V roce 2022 jsme získali pozemek v okresním městě Nový Jičín v Severomoravském 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.



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.



DOMOV SENIORŮ SENEVIA LÁZNĚ BOHDANEČ

Objekt prošel celkovou rekonstrukcí dokončenou v roce 2022. Aktuální kapacita domova je 138 lůžek. Samotná stavba se nachází v těsné blízkosti náměstí v Lázních Bohdaneč. Provozovatelem domova je společnost Alzheimer home z.ú., která je součástí investiční skupiny PENTA.



DOMOV SENIORŮ SENEVIA HOLICE

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



APARTMÁNOVÝ KOMPLEX ¹⁴ 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:



*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

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

CODYA investiční společnost, a.s.
Poňava 135/50 | 664 31 Lelekovice
IČO 06876897

telefon: +420 739 299 343
e-mail: info@codyainvest.cz
web: www.codyainvest.cz
kancelář: Lidická 48 | 602 00 Brno-Černá Pole