

# INVESTIČNÍ TEASER



2021

PFFL

SENEVIA  
LIVING FOR SENIORS





”

# PROPERTY FUND FOR LIVING

Jsme fondem kvalifikovaných investorů, který splňuje podmínky regulace České národní banky. Hlavní cíle fondu a jeho podfondu jsou investice do 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.

# KDO JSME

## ZAKLADATELÉ

**Robert Sekera / RS Group**  
**Milan Kušta / K2 invest**

Úspěšní čeští developeři, kteří působí na českém trhu více jak 20 let, postavili tisíce bytů, tisíce m<sup>2</sup> obchodních ploch, realizovali výstavbu soukromých domovů pro seniory, založili společný projekt Seniorholding 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.

Ředitelem investičního fondu je **Martin Fojtík**, který se na trhu s nemovitostmi pohybuje více jak 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.



**Martin Fojtík**  
Ředitel fondu PFFL

## NAŠE CÍLE

- Financování a výstavba domovů pro seniory a domovů pro seniory se zvláštním režimem, Alzheimer centra.
- Unikátní koncept výstavby napříč ČR na „zelené louce“, unifikovaná výstavba zajistí efektivní ekonomický provoz pro provozovatele a komfortní prostředí pro naše seniory.
- Jsme schopni domovy pro seniory velmi efektivně realizovat v rozmezí mezi 1-1,2 mil Kč za lůžko, dle velikosti, standardu a ceny pozemku.

# 20

Cílem je realizace **20 domovů** pro seniory během následujících 6-8 let.

# 3 000

Celková kapacita lůžek v našich projektech.

# 120

Minimální kapacita lůžek domova seniorů.

### PROČ INVESTOVAT DO PFFL SENEVIA



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

### AKTUÁLNÍ SITUACE V ČR

Státní sektor trpí nedostatečnou flexibilitou, staví a provozuje domy pro seniory za velmi vysoké náklady, neefektivně pokrývá poptávku trhu. Nejen proto se potýkáme s nedostatečnou lůžkovou kapacitou v domovech pro seniory.

**2**

Čekací lhůty na lůžko až 2 roky.

**600**

Aktuálně pouze 600 domovů pro seniory a domovů se zvláštním režimem.

**35 000**

Kapacita lůžek pouze cca 35 000.

**0**

Žádný dotační program pro rozšíření potřebné sítě domovů.

**60 000**

Více než 60 000 neuspokojených žádostí ročně = obrovský potenciál kapacit.

**94**

Průměrná obsazenost zařízení 94 %.



## INFORMACE PRO INVESTORY

INVESTIČNÍ HORIZONT	3 roky a více
MINIMÁLNÍ VÝŠE INVESTICE	1 milion Kč
MĚNA FONDU	CZK
VSTUPNÍ POPLATEK	0 - 3 %
VÝSTUPNÍ POPLATEK	0 Kč po 3 letech
POPLATEK ZA SPRÁVU	max. 1,5 %
VÝKONOSTNÍ POPLATEK	20 % ze zhodnocení fondového kapitálu nad 5 % p.a.
MINIMÁLNÍ ČISTÝ VÝNOS	5 % p.a
OČEKÁVANÝ VÝNOS	6 - 6,5 % 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

## LIVING FOR SENIORS

Fondem realizované 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.

## 4 INVESTIČNĚ TEASER

### HARMONOGRAM PŘÍPRAVY A VÝSTAVBY OBJEKTU LIVING FOR SENIORS

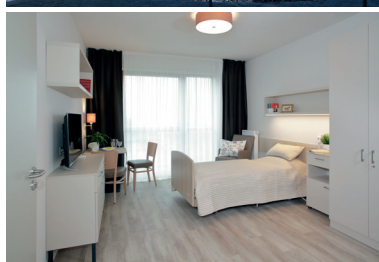
1 = délka trvání v měsících



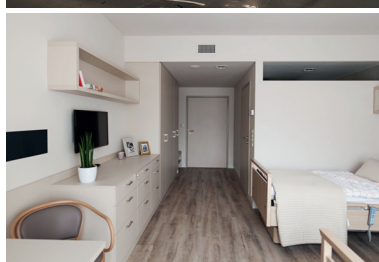
# PROJEKTY



REALIZOVANÝ PROJEKT - CHRUDIM



REALIZOVANÝ PROJEKT - KOLÍN



REALIZOVANÝ PROJEKT - KLAMOŮVKA



BUDOUCÍ PROJEKT - VIZUALIZACE



LIVING FOR SENIORS

Developeři projektů:



Partneři fondu:



**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: [info@pffl.cz](mailto:info@pffl.cz)

web: [www.pffl.cz](http://www.pffl.cz)