

Investujte do Alzheimer center

8,01 %Zhodnocení
za rok 2024**9,48 %**Zhodnocení
za rok 2023**32,27 %**Zhodnocení
od vzniku fondu

O FONDU PFFL

Property Fund for Living SICAV a.s. je fond kvalifikovaných investorů, který buduje největší síť Alzheimer center za účelem dlouhodobého pronájmu.

Soustředí se na budování nových Alzheimer center s minimální kapacitou 120 lůžek určených pro středně a vysokopříjmovou klientelu.

Fond razí risk-averzní přístup, nepodstupuje tedy rizika spojená s provozem, ale pracuje s relativně velmi bezpečným a předvídatelným příjmem.

VÝKONNOST

Zhodnocení za rok 2024 **8,01 %**

Zhodnocení za rok 2023 **9,48 %**

Zhodnocení od založení **32,27 %**

Hodnota připr. projektů **2,8 mld. Kč**

CÍLE

Alzheimer centra **50 +**

Počet lůžek **6 000 +**

Tržní hodnota aktiv **12 mld. Kč**

ŘÍZENÍ FONDU

Martin Fojtík

Partner fondu, CEO

Martin se na trhu s nemovitostmi pohybuje více jak 15 let. Většinu profesního života působil na vedoucích pozicích. Ve fondu má na starosti jeho kompletní řízení. Vybírá vhodné projekty a odpovídá za strategii fondu.

Karel Videcký

Business development

Karel má více než 8 let zkušeností v oblasti fundraisingu, financování projektů a marketingových strategií. Měl na starosti vztahy s investory z České republiky, San Francisca a Hamburku.

Robert Sekera

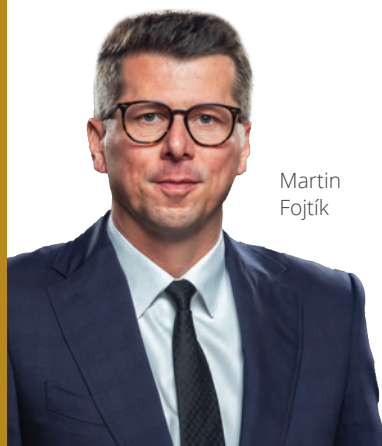
Partner, zakladatel fondu

Je jediným vlastníkem společnosti RS Group, která realizovala stavbu desítek bytových projektů. Zabývá se také komerční výstavbou a výstavbou pro investiční společnosti.

Milan Kušta

Partner, zakladatel fondu

Roku 2007 založil investiční, developerskou a stavební společnost K2 invest. Tato společnost doposud realizovala více než 1800 bytů po celé České republice.



Martin
Fojtík



Karel
Videcký

PROČ PRÁVĚ ALZHEIMER CENTRA?

2

SITUACE NA TRHU:

Vývoj demografické křivky, chronický nedostatek lůžek a desítky tisíc odmítnutých žádostí ročně.

1 000 000

Nárůst počtu seniorů
do roku 2050.

30 600

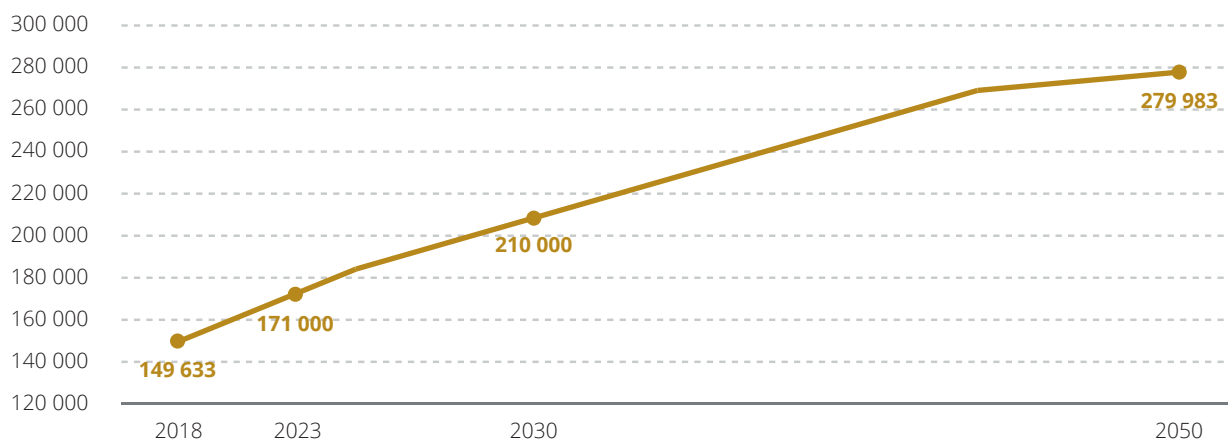
Odmítnutých žádostí o lůžko
v DZR za rok 2023.

+30 LET

Nárůst naděje průměrného věku
dožití za posledních 100 let.

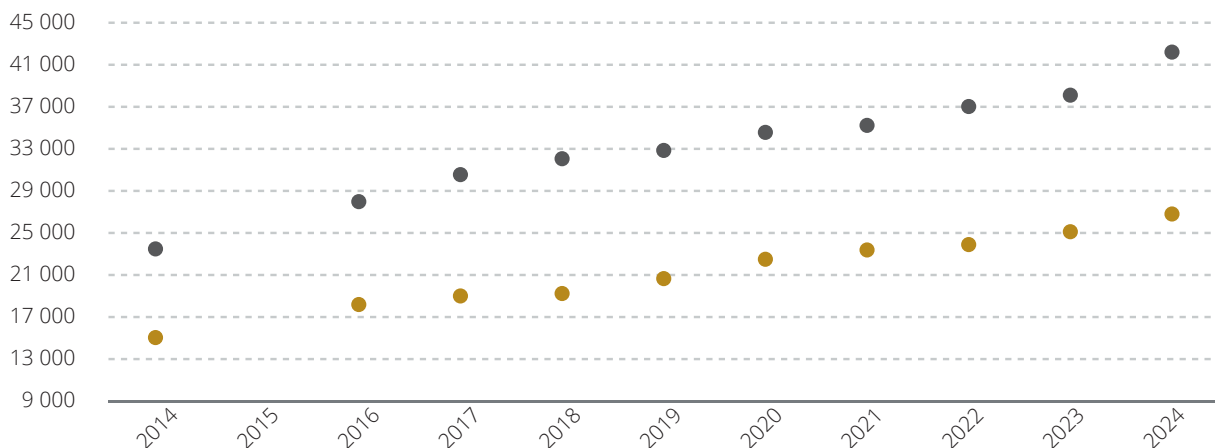
Předpokládaný počet osob trpících stařeckou demencí bude do roku 2050 strmě růst.

Graf 1: Počet lidí se stařeckou demencí v České republice v rozmezí let 2018 - 2050



Graf 2: Počet vybudovaných lůžek v DZR vs Počet potřebných lůžek v DZR

● vybudovaná lůžka ● potřebná lůžka



ALZHEIMER CENTRA – VE FONDU

3

kraj Vysočina



Kamenice nad Lipou

počet lůžek **112** | plocha pozemku **5 867 m²**

Nejnovější přírůstek ve fondu kombinuje moderní přístavbu a zrekonstruovanou historickou budovu. Nabízí komfortní ubytování v jednolůžkových a dvoulůžkových pokojích, společenské prostory a zahradu. Centrum má skvělou dostupnost díky lokalitě mezi třemi krajskými městy a blízkosti autobusového nádraží.

kraj Pardubický



Holice

počet lůžek **185** | plocha pozemku **27 936 m²**

Alzheimer centrum Holice se nachází v okrajové části města uprostřed vlastní rozsáhlé zahrady, kterou využíváme pro vycházky klientů a jejich návštěv. Ubytování klientů je v jednolůžkových, dvoulůžkových a třílůžkových pokojích s vlastním sociálním zařízením. Hlavním cílem při vybavování místností byl maximální komfort našich klientů a pracujícího personálu.

ALZHEIMER CENTRA – VE FONDU

4

kraj Jihomoravský



Boskovice

počet lůžek **142** | plocha pozemku **4 300 m²**

Alzheimer centrum Boskovice je moderní centrum s kapacitou 142 lůžek, které nabízí příjemné domácí prostředí v klidné části města. Klienti mají k dispozici jednolůžkové a dvoulůžkové pokoje s vlastním sociálním zařízením, prostorné klubovny, jídelnu a zahradu s altánem. Díky možnosti dovybavení pokojů podle vlastních představ se každý klient cítí opravdu jako doma.

kraj Plzeňský



Apartmánový komplex, Avenue Pallova 28

Novostavba ubytovacího zařízení Avenue Pallova 28 byla první výnosovou nemovitostí v našem fondu. Kolaudace objektu proběhla v prosinci roku 2019. Avenue Pallova 28 se nachází v centru Plzně s vynikající dostupností městské hromadné dopravy a přímým napojením na hlavní silniční tahy. Nemovitost je plně pronajata a aktivně provozována.

ALZHEIMER CENTRA – PŘIPRAVUJEME



Nový Jičín

počet lůžek **160** | plocha pozemku **6 100 m²** | ve fondu od **2026**

V roce 2022 jsme získali pozemek v centru Nového Jičína pro výstavbu moderního Alzheimer centra. Na konci roku 2024 jsme zahájili stavbu! Centrum poskytne špičkové zázemí klientům s poruchami kognitivních funkcí a díky strategické poloze bude snadno dostupné pro rodiny i personál.



Ostrava

počet lůžek **187** | plocha pozemku **6 028 m²** | ve fondu od **2026**

Na rovinatém pozemku v Ostravě stavíme Alzheimer centrum pro seniory o kapacitě 187 lůžek a 5 služebních bytů. Projekt zahrnuje dětskou skupinu, která propojí generace a nabídne smysluplné aktivity. Budova je umístěna mezi bytové domy, s klidovými zónami na čerstvém vzduchu a parkovišti pro návštěvy a personál.



Nymburk

počet lůžek **160** | plocha pozemku **4 615 m²** | ve fondu od **2027**

Ve Středočeské obci Nymburk, vzdálené 45 km od Prahy, postavíme jedno z dalších Alzheimer center. Samotná výstavba bude dokončena v roce 2027. Domov se zvláštním režimem bude umístěn v klidné oblasti na okraji obce. Při výstavbě počítáme také s dostatečným počtem parkovacích míst pro personál a samotné návštěvy domova seniorů.

2,8 mld. Kč

*tržní hodnota všech našich hotových
i připravovaných projektů*

ALZHEIMER CENTRA – PLÁNUJEME



Znojmo

počet lůžek **194** | plocha pozemku **5 970 m²** | ve fondu od **2027**

Moderní domov se zvláštním režimem nabídne 194 lůžek a 24 služebních bytů s komfortními pokoji a vlastními sociálními zařízeními. Díky napojení na nemocnici, vzdálenou jen minutu cesty, a dětské skupině propojující generace, podpoří komunitní atmosféru. Centrum bude blízko nové rezidenční oblasti, což klientům usnadní kontakt s místní komunitou.



České Budějovice

počet lůžek **150** | plocha pozemku **5 616 m²** | ve fondu od **2027**

Mezi další připravované projekty PFFL patří Alzheimer centrum, které bude stát v severní části jihočeského města České Budějovice. Toto centrum bude disponovat kapacitou 150 lůžek na zastavěné ploše 1 540 m² a celkem zde bude k dispozici 37 parkovacích míst. Unikátnost tohoto projektu spočívá především v lokalitě, která je v blízkosti přírodní rezervace a zároveň nabízí dobrou občanskou vybavenost.



Praha

počet lůžek **150** | plocha pozemku **5 000 m²** | ve fondu od **2027**

V Praze na exkluzivním pozemku vyrostě nové Alzheimer centrum s kapacitou 140 lůžek. Moderní dům nabídne bezpečné a důstojné zázemí v místě, kde je kvalitní péče nejvíce potřeba. Praha tak získá prostor, který propojí komfort, špičkovou péči a dostupnost pro rodiny i personál.



*Jsme ryze český nemovitostní fond.
Investujeme u nás doma.*

INVESTIČNÍ STRATEGIE V KOSTCE

7

Naše investiční strategie spočívá ve výběru lokality, důkladně nastavených smluvních vztahů s ověřenými provozovateli a nezávislosti na jednom zdroji příjmů.

LOKALITA A NÁJEMNÍ SMLOUVA

- pouze strategické lokality (krajská a okresní města)
- 10+ let nájemní smlouvy + OPCE
- inflační doložky ve smlouvách

VÝBĚR PROVOZOVATELŮ

- etablovaní a trhem prověření hráči (10+ let na trhu)
- vysoká kvalita poskytované péče
- minimálně 500+ lůžek v provozu

VÍCESLOŽKOVÝ ZDROJ PŘÍJMŮ

- důchod seniora
- příspěvek na péči od státu
- příspěvek pojišťovny
- doplatek rodinných příslušníků

POTENCIÁL RŮSTU PŘÍJMŮ

- valorizace důchodů
- navýšení příspěvků na péči
- pojištění dlouhodobé péče

1,5 mil. Kč

*investice, která stačí
na vybudování jednoho nového lůžka*

MOŽNOSTI INVESTOVÁNÍ – TŘÍDY AKCIÍ

8

Prioritní třída akcií (PIA)

Investiční horizont: **3 roky.**

Plné **dosažení efektu složeného úročení.**

0 Kč výstupní poplatek po 3 letech
+ splnění daňový test.

Očekávané zhodnocení: **7 – 8 % p.a.**

Dividendová třída akcií (DIA)

Investiční horizont: **3 roky.**

Roční výplata dividendy
(dopad na složené úročení).

0 Kč výstupní poplatek po 3 letech
+ splnění daňový test.

Očekávané zhodnocení: **7 – 8 % p.a.**

PFFL
MEZI NEJLEPŠÍMI
NEMOVITOSTNÍMI
FONDY



Hospodářské
noviny



PROJEKT PFFL

seniorindex.cz

9

DLOUHO- VĚKOST

Tipy na zdravý životní styl,
pohyb a mentální
trénink.

DOMOVY A PÉČE

Přehled zařízení
pro seniory
a specializovanou péči
po celé České republice.

**Budujeme ekosystém kolem
péče o seniory.**

NÁVODY

Praktické rady pro péči
o seniory a tipy, jak vybrat
vhodné zařízení.

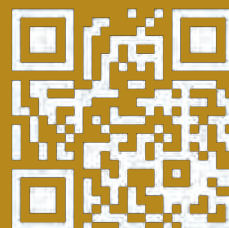
ZAJÍMAVÉ ROZHOVORY

Příběhy i pohledy
odborníků, kteří mění
svět seniorů k lepšímu.

STAŘECKÁ DEMENCE

Informace o příznacích,
péči a možnostech
podpory.

**Jediné místo, kde najdete vše
o stárnutí, prevenci a péči.**



ZÁKLADNÍ INFORMACE PRO INVESTORY

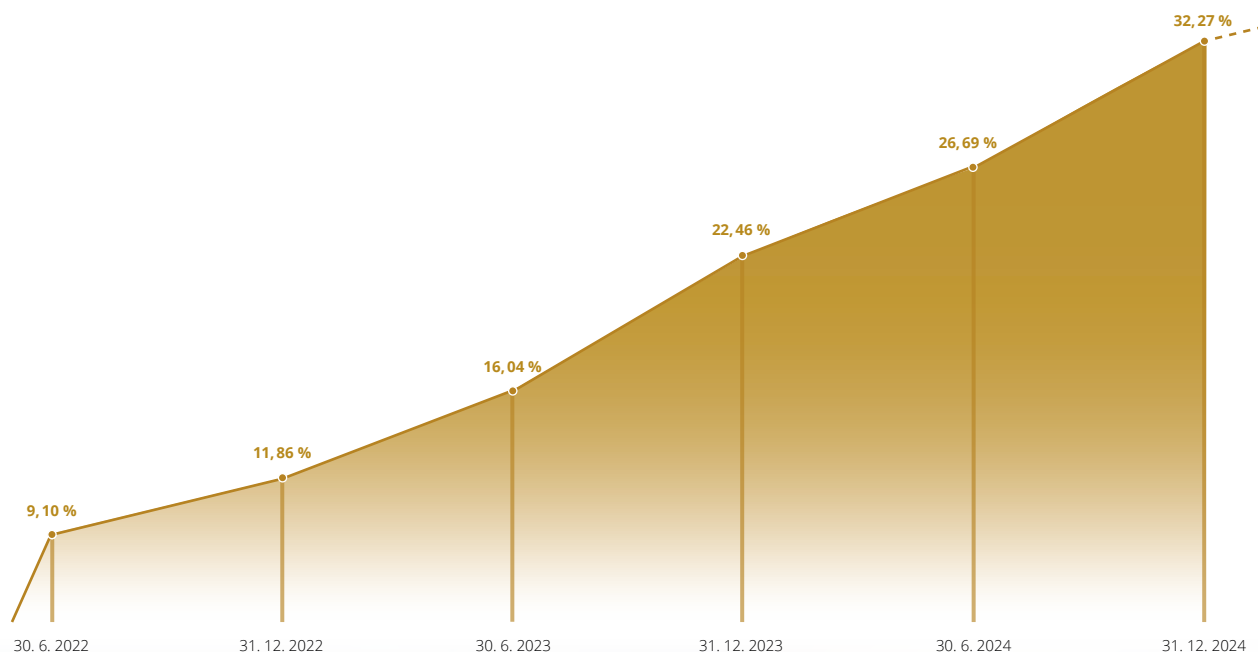
10

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	7 - 8 % 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	PKF APOGEO Audit, s.r.o.

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

HISTORIE VÝNOSNOSTI



SÍDLO PFFL

