

# 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 100 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 přípr. 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.

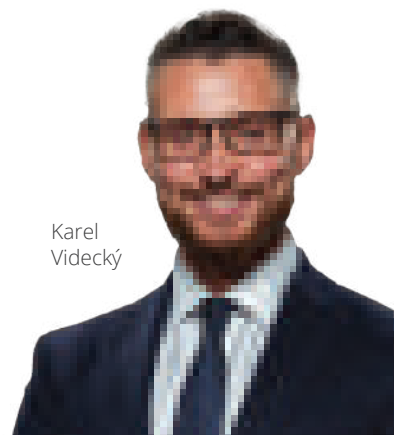
### Milan Kušta

#### 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 PŘÁVĚ ALZHEIMER CENTRA?

## 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

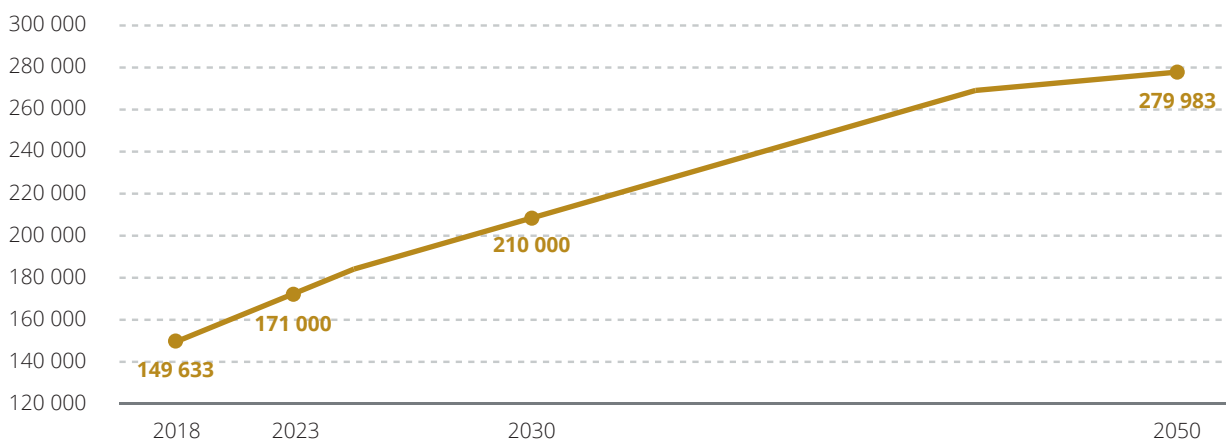
Odmítnutých žádostí o lůžko v DZR za rok 2023.

### +30 LET

Nárůst naděje průměrného věku dožití za posledních 100 let.

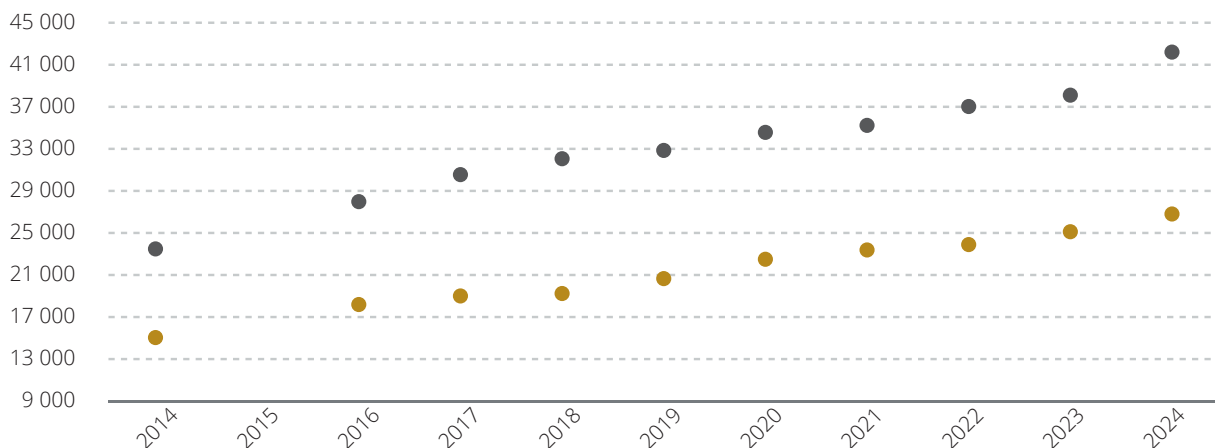
Předpokládaný počet osob trpících stařeckou demencí bude do roku 2050 strmě růst.

**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 Jihomoravský



## Boskovice

počet lůžek **142** | plocha pozemku **4 300 m<sup>2</sup>**

Nejnovější přírůstek ve fondu 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 Vysočina



## Kamenice nad Lipou

počet lůžek **112** | plocha pozemku **5 867 m<sup>2</sup>**

Alzheimer centrum v Kamenici nad Lipou 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.

# ALZHEIMER CENTRA – VE FONDU

4

kraj **Pardubický**



## Holice

počet lůžek **185** | plocha pozemku **27 936 m<sup>2</sup>**

Alzheimer centrum v Holicích 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.

kraj **Plzeňský**



## Apartmánový komplex, Avenue Pallova 28

Novostavba ubytovacího zařízení Avenue Pallova 28 je 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 m<sup>2</sup>** | 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 **200** | plocha pozemku **6 028 m<sup>2</sup>** | ve fondu od **2026**

Na rovinatém pozemku v Ostravě probíhá výstavba Alzheimer centra o kapacitě 200 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 **179** | plocha pozemku **4 615 m<sup>2</sup>** | 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 Alzheimer centra.

# 2,8 mld. Kč

*tržní hodnota všech našich hotových  
i připravovaných projektů*

# ALZHEIMER CENTRA - PLÁNUJEME



## Znojmo

počet lůžek **194** | plocha pozemku **5 970 m<sup>2</sup>** | 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 m<sup>2</sup>** | 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>** | ve fondu od **2027**

V Praze na exkluzivním pozemku vyrostě nové Alzheimer centrum s kapacitou 150 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  
+ splněn 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  
+ splněn 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.

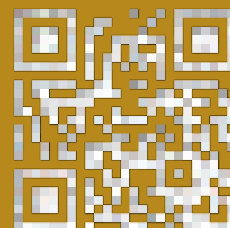
### ZAJÍMAVÉ ROZHOVORY

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

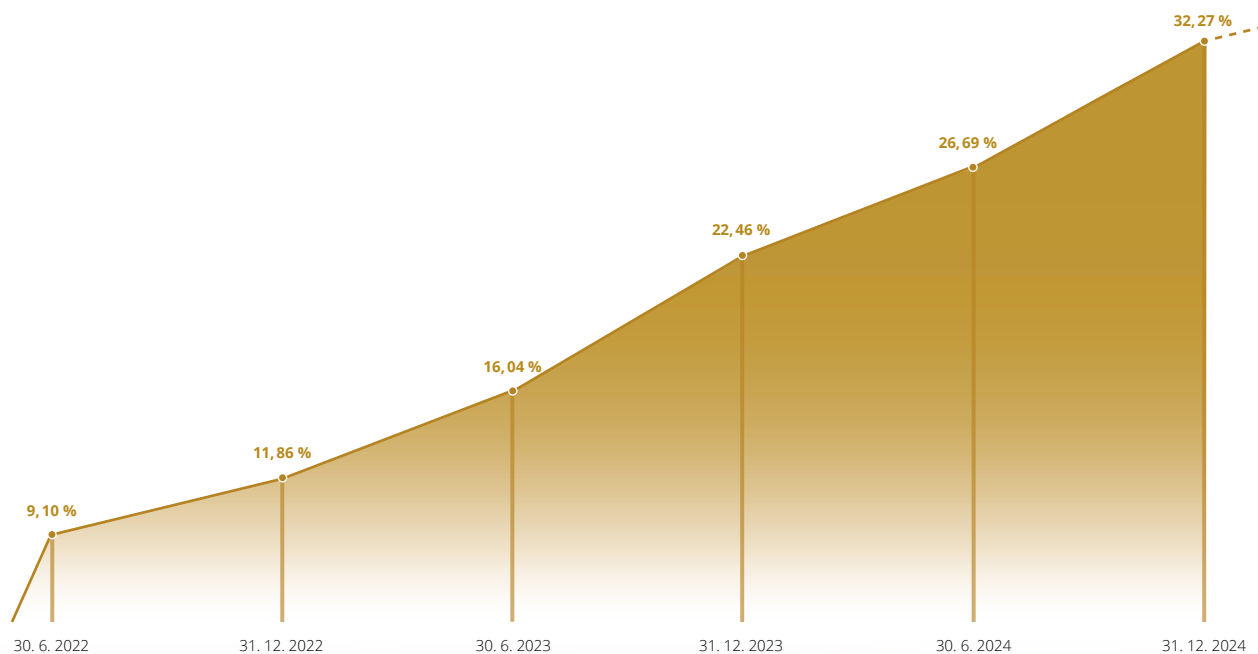
10

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	<b>7 - 8 % 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	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](http://www.codyainvest.cz)

## **HISTORIE VÝNOSNOSTI**



## **SÍDLO PFFL**

