



FOND ČESKÉHO BYDLENÍ

Zpráva zakladatelů

Zpráva zakladatelů Fondu Českého Bydlení SICAV, a.s. (dále jako „fond“)

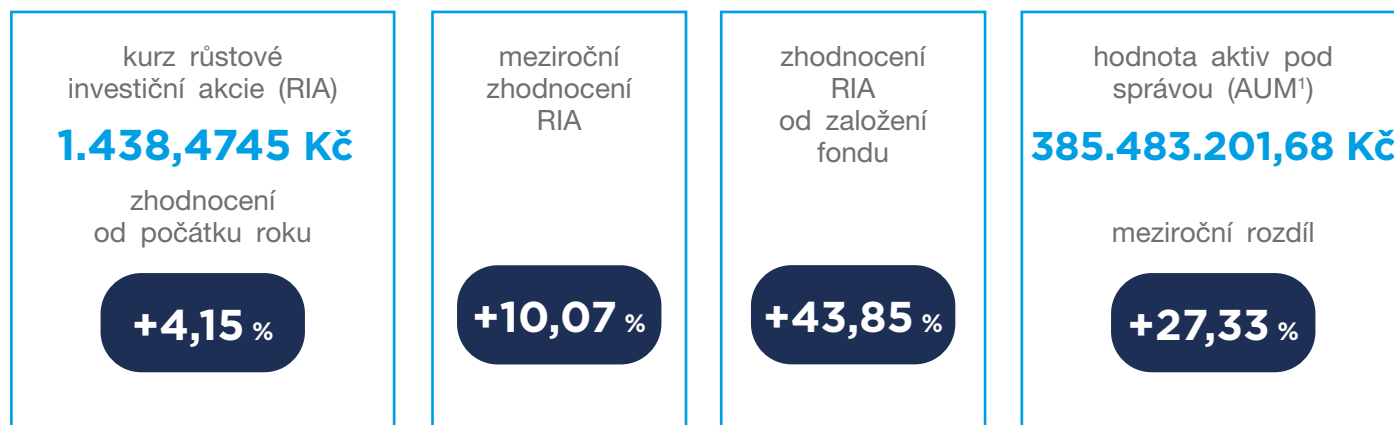
Vážení investoři/obchodní partneři,

v předchozí Zprávě zakladatelů jsme Vám slíbili, že v té příští Vám sdělíme **výsledky mimořádného ocenění aktiv fondu k 31. 7. 2023**, tedy ke stejnému datu, ke kterému jsme aktiva oceňovali i loni (další pravidelné ocenění pak můžete již tradičně očekávat k 31. 12. 2023).

Oceňování rozsáhlejšího nemovitostního portfolia je poměrně náročná operace, jelikož si vyžaduje jak fyzickou návštěvu všech nemovitostí, tak analýzu účetních výkazů, nájemních smluv, přehledů investic a oprav a dalších nutných podkladů (v tuto chvíli se jedná o 18 nemovitostí v 11 lokalitách v ČR a SR, které jsou ve vlastnictví celkem 14 dceřiných společností fondu). S ohledem na významný nárůst velikosti portfolia v uplynulém roce tak ani letošní ocenění nebylo výjimkou.

S radostí Vám můžeme nyní sdělit **mimořádně pozitivní výsledky ocenění**.

A nyní již k samotným číslům (data k 31. 7. 2023):



Co výše uvedená čísla znamenají pro Vás jako investory?

Od počátku roku 2023 se hodnota Vámi držených akcií zhodnotila k datu 31. 7. o **4,15 %**. Pokud držíte akcie již od července 2022, připsali jste si již dvouciferné zhodnocení na úrovni **10,07 %**. Spokojeni mohou být také investoři, kteří jsou s námi ve fondu od samého počátku. Jejich celkové zhodnocení činí **43,85 %**, čímž došlo k výraznému překonání inflace za stejné období (29 %).

Vlivem přecenění došlo také k **růstu hodnoty samotných nemovitostí**, a to celkem o **11,91 %** od počátku roku (na hodnotu 412.300.000 CZK). Při oceňování přitom uplatňujeme **konzervativní oceňovací model** založený na kombinaci výnosové a porovnávací metody.

¹ AUM = assets under management/aktiva pod správou

Jak jistě víte, **trh s byty** zažívá v letošním roce **mírný pokles** (situace v jednotlivých regionech se mírně liší, někde ceny stagnují nebo dokonce i mírně rostou – pro ucelený přehled vývoje realizovaných cen viz např. Real Index²). Důvodem je zejména pokles poptávky po vlastním bydlení a dražší hypotéky, což vedlo k výraznějšímu poklesu celkové transakční aktivity na trhu.

Jak je tedy možné, že fond dosáhl takto pozitivních výsledků i v době, kdy ceny bytů v ČR vesměs mírně klesaly?

Důvody jsou v zásadě dva. Za prvé, **naše portfolio je z převážné většiny tvořeno výnosovými nemovitostmi nesoucimi nájemní výnos**. Ten za poslední roky setrvale narůstal, zejména v loňském roce došlo díky inflaci k významnějšímu nárůstu tržních nájmů, což nám umožnilo optimalizovat naše výnosy. To se propsalo také u stanovení hodnoty nemovitostí pomocí výnosové metody, která má v našem oceňovacím modelu nezastupitelnou roli.

Druhým důvodem je **aktivní správa portfolia**, která kromě zajištění základního provozu domů spočívá také v celé řadě investičních aktivit vedoucích k růstu hodnoty budov. Příkladem jsou zejména půdní vestavby navyšující celkovou bytovou (a pronájemnou) plochu vybraných domů, konverze nebytových prostor na bytové nebo prosté rekonstrukce jak jednotlivých bytových jednotek, tak společných prostor a domů jako celku. Tyto aktivity mají jednoznačně pozitivní vliv jak na samotnou hodnotu nemovitostí, tak na jejich výnosový potenciál do budoucna. Perspektiva fondu dodává zhodnocení konsistentní s předchozí výkonností i v nadcházejícím období je právě i z tohoto důvodu nadále pozitivní.

Sečteno a podtrženo, náš **aktivní přístup k managementu portfolia se pozitivně promítá do růstu jeho hodnoty**. Díky výsledkům přecenění k 31.7. máme poměrně pozitivní vyhlídky i k hodnotám ke konci roku, nakolik v nadcházejících měsících neočekáváme výraznější propady trhu ani další události, které by mohly vést k poklesu hodnoty námi držených aktiv. Náš tým již delší dobu také pracuje hned na několika akvizičních příležitostech a je pravděpodobné, že v nadcházející Zprávě zakladatelů Vám oznámíme naši **nejnovější akvizici**.



AKTUALITY ZE ŽIVOTA FONDU:

- Náš fond se ve druhém pololetí stal celkem **5. nejvýnosnějším realitním fondem kvalifikovaných investorů³**! Meziročně zhodnotil prostředky svých investorů o **10,06 %**!
- Vůbec poprvé jsme se jako vystavovatel účastnili největší české konference pro finanční profesionály **Colors of Finance**. Stali jsme se **výhradním partnerem** oficiální afterparty. Aftermovie ke shlédnutí [ZDE](#).

² Deloitte Real Index Q2/2023 – index skutečných cen prodaných bytů v ČR, volně ke stažení [ZDE](#)

³ dle žebříčku Top realitní fondy – k dispozici [ZDE](#)

*Děkujeme za Vaši dosavadní přízeň a doufáme,
že Vás dosavadní vývoj našeho fondu těší a že se nám povedlo naplnit Vaše očekávání.
S pozdravem,*



Ing. Tomáš Novák | Ing. Jakub Kořínek, MBA

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. 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 fondu. Informace obsažené v tomto dokumentu odrážejí názory zakladatelů fondu a byly připraveny s maximální péčí, mohou však být předmětem změn a aktualizací a fond ani obhospodařovatel neposkytují záruku ohledně jejich správnosti či úplnosti.