

Výzva k vyjádření zájmu pro investory

Fond dostupného nájemního bydlení

1 Úvod

1.1 Základní podmínky a účel výzvy

Národní rozvojová investiční, a.s. (dále jen „NRI“) připravuje v součinnosti s Ministerstvem pro místní rozvoj (dále jen „MMR“) investiční iniciativu za účelem naplnění cílů **Národního plánu obnovy, komponenty 2.10, investice č. 3 „Nástroj pro společné investice“** (dále jen „Komponenta“) ¹. V rámci Komponenty by mělo být z veřejných zdrojů v gesci MMR investováno 950 mil. Kč do nástroje pro společné investice veřejného a soukromého sektoru, jehož cílem bude zlepšit přístup k dostupnému bydlení v České republice prostřednictvím investic do pořízení bytových nemovitostí určených k pronájmu za dostupné nájemné.

Tato Výzva je realizována za účelem vyjádření zájmu soukromých subjektů ochotných investovat své prostředky společně s NRI, s cílem podpory dostupného bydlení v České republice, a to na platformě společné právní entity investující do bytových nemovitostí určených k pronájmu v souladu s rámcovou investiční strategií definovanou ze strany NRI na základě a za podmínek Komponenty (dále jen „Fond“).

Vybraní investoři, kteří projeví na základě Výzvy zájem o spoluinvestování do Fondu (dále jen "Zájemce"), budou přizváni k dalšímu jednání s NRI v součinnosti s MMR ohledně detailních podmínek investiční spolupráce a vytvoření společného investičního vehiklu (Fondu).

Tato Výzva nepředstavuje veřejnou zakázku podle Zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů (ZZVZ) ani jinou formu výběrového řízení. Spolupráce bude probíhat výhradně na bázi společné investice za stejných podmínek (pari passu) do Fondu a nezakládá veřejnou podporu.

NRI si vyhrazuje právo provádět změny v této Výzvě i v jí příslušejících termínech a harmonogramu, případně tuto Výzvu zrušit či nahradit jinou výzvou. NRI si zároveň vyhrazuje právo vyhlásit v budoucnu další výzvy stejného nebo obdobného zaměření. Tato Výzva nezakládá nárok na následné uzavření smlouvy. Náklady Zájemce spojené s odpovědí na tuto Výzvu nese Zájemce.

Zřízení Fondu dle níže uvedených kroků je podmíněno podpisem prováděcí dohody mezi MMR a NRI, což se předpokládá do konce 3. kvartálu 2024.

1.2 Identifikační údaje vyhledávatele

Název	Národní rozvojová investiční, a.s.
Sídlo	Přemyslovská 2845/43, Žižkov, 130 00 Praha 3
IČO	08465797
Webové stránky	https://www.nrinvesticni.cz/

¹ Viz Revidovaná PŘÍLOHA PROVÁDĚCÍHO ROZHODNUTÍ RADY, kterým se mění prováděcí rozhodnutí (EU) (ST 11047/21 INIT; ST 11047/21 ADD 1; ST 11047/21 COR 1) ze dne 8. září 2021 o schválení posouzení plánu pro oživení a odolnost Česka, ze dne 10. října 2023 (13383/23). Ke stažení na internetových stránkách <https://www.planobnovy.cz/ke-stazeni> (Aktualizovaný CID 2023 - CID ANNEX 2023).

Datová schránka	4ricbs4
Kontaktní osoby	Martin Potůček, martin.potucek@nrb.cz Pavel Laube, pavel.laube@nrb.cz

2 Podmínky způsobilosti pro investory

V rámci Výzvy se předpokládá účast kvalifikovaných soukromých investorů, zejména typu finančních institucí investujících na svůj vlastní účet, soukromých nadací, korporátních investorů, pojišťoven, penzijních fondů, či akademických institucí.

V rámci této Výzvy jsou pro NRI k investiční spolupráci přijatelné pouze subjekty plnící kumulativně tyto podmínky:

- Subjekt investuje vlastní zdroje, které nejsou nijak podpořeny existující veřejnou podporou;
- Subjekt má sídlo v členském státu EU nebo je mezinárodní finanční institucí, jejímž akcionářem je Česká republika či Českou republikou vlastněná společnost.
- Subjekt má dostatečnou finanční kapacitu a stabilitu, aby mohl dostát dlouhodobým závazkům ve vztahu k Fondu.
- Subjekt plní podmínky přijatelnosti z hlediska plnění povinností související s bojem proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu v souladu se zákonem č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů.
- Subjekt musí mít zapsány skutečné majitele v evidenci skutečných majitelů podle zákona č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů (či obdobně prokázat své skutečné majitele v případě subjektů nepodnikajících v České republice).
- Na subjekt nedopadají mezinárodní sankce podle zákona upravujícího provádění mezinárodních sankcí.
- Subjekt je bezúhonný ve smyslu splnění základní způsobilosti podle § 75 ZZVZ.
- Subjekt je připraven v rámci předmětné investiční spolupráce investovat nejméně 200 mil. Kč.

Splnění těchto podmínek stvrzuje Zájemce předložením Vyjádření zájmu podle bodu 5 této Výzvy.

3 Rámcová investiční strategie

3.1 Zaměření Fondu

- Cílem investiční iniciativy NRI v rámci Komponenty 2.10 Národního plánu obnovy je vytvoření společného Fondu se zaměřením na pořízení bytových nemovitostí a jejich pronájem cílovým kategoriím nájemníků za podmínek dostupného bydlení, jež jsou specifikovány níže. V rámci Fondu budou sdruženy investiční prostředky veřejného investora (MMR prostřednictvím NRI) a soukromých investorů.
- Cílem Fondu má být vytvoření bytového fondu provozovaného za účelem pronájmu výhradně fyzickým osobám, které spadají do definovaných kategorií cílových nájemníků dostupného bydlení (viz bod 3.5 Výzvy). V rámci toho bude Fond působit jako dlouhodobý, stabilní, důvěryhodný a sociálně odpovědný vlastník, zohledňující principy environmentální a sociální udržitelnosti.

3.2 Veřejný vklad a cílové soukromé spolufinancování

- Celkový investiční kapitál ke vkladu do Fondu prostřednictvím NRI činí **950 mil. Kč**.
- V rámci Fondu se předpokládá zapojení soukromých investorů minimálně ve výši veřejného vkladu, tzn. 950 mil. CZK.
- Vložení investičních vkladů jednotlivých investorů do Fondu se předpokládá jednorázově v plné výši po jeho založení.
- Investice NRI a soukromých investorů bude provedena za rovnocenných podmínek se stejnou úrovní sdílení rizika a výnosu dle principu pari passu ve smyslu bodů 86 a 87 Sdělení Komise o pojmu státní podpora uvedeném v Čl. 107 odst. 1 Smlouvy o fungování Evropské unie (2016/C 262/01).

3.3 Investiční politika, cílová aktiva Fondu

- Nakupovaná aktiva Fondu mohou zahrnovat bytové nemovitosti ve smyslu bytových domů a jiných bytových souborů (ať už v podobě akvizice samotné nemovitosti nebo právnické osoby tuto nemovitost vlastníci).
- V rámci toho se předpokládá, že Fond bude vyhledávat vhodné akviziční příležitosti primárně na trhu neobsazených bytových nemovitostí, včetně nemovitostí k rekonstrukci. Fond se může za určitých podmínek (např. formou smlouvy o budoucím odkupu) zapojit také do bytových projektů ve fázi jejich přípravy. Akvizice nemovitosti se však předpokládá až po dokončení.
- Fond nebude provádět akvizice rozestavěných a nedokončených bytových projektů.
- V případě provádění rekonstrukcí/renovací nemovitostí Fondu musí být zajištěno zvýšení energetické účinnosti. V případě novostaveb mohou být pořízeny nemovitosti pouze v energetické třídě A a B.
- V rámci aktivit Fondu budou vyloučeny:
 1. činnosti a aktiva související s fosilními palivy, včetně jejich následného využívání²,
 2. činnosti a aktiva v rámci systému EU pro obchodování s emisemi (ETS), které dosahují předpokládaných emisí skleníkových plynů, jež nejsou nižší než příslušné referenční hodnoty³,
 3. činnosti a aktiva související se skládkami odpadů, spalovnami a zařízeními na mechanicko-biologické zpracování odpadů.
- V rámci aktivit fondu budou dodržovány příslušné právní předpisy EU a vnitrostátní právní předpisy v oblasti životního prostředí.

3.4 Očekávaný investiční výnos, stanovení výše nájemného

- Cílem Fondu bude dosažení návratnosti investice a požadovaného investičního výnosu pro investory v dlouhodobém časovém horizontu. S ohledem na plnění cílů dostupného nájemného bydlení předpokládáme nižší provozní výnos než u srovnatelných komerčních nemovitostních fondů.

² S výjimkou a) aktiv a činností v oblasti výroby elektřiny a/nebo tepla, jakož i související infrastruktury pro přenos a distribuci zemního plynu, jež jsou v souladu s podmínkami stanovenými v příloze III technických pokynů k uplatňování zásady „významně nepoškozovat“ (2021/C58/01), a b) činností a aktiv podle bodu ii), u nichž je používání fosilních paliv dočasné a technicky nevyhnutelné pro včasný přechod na provoz bez fosilních paliv.

³ Pokud podporované činnosti dosáhnou předpokládaných emisí skleníkových plynů, které nejsou výrazně nižší než příslušné referenční hodnoty, mělo by být poskytnuto vysvětlení důvodů, proč to není možné. Referenční hodnoty stanovené pro přidělování bezplatných povolenek pro činnosti spadající do oblasti působnosti systému obchodování s emisemi podle prováděcího nařízení Komise (EU) 2021/447.

- Fond bude při stanovování výše nájemného pro jednotlivé nájemníky respektovat podmínky dostupného nájemného:
 1. Dostupné nájemné nepřevyšuje 90 % výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě nebo obvyklého nájemného obdobných bytů v daném místě vyhlášeného Ministerstvem financí ČR sdělením ve Sbírce zákonů a mezinárodních smluv.
 2. Výše dostupného nájemného se vypočítává ke dni prvního poskytnutí bytu pro dostupné nájemní bydlení. Dostupné nájemné může pronajímatel každoročně k 1. červenci, nejdříve však po 12 měsících, upravit o míru inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen za 12 měsíců posledního kalendářního roku proti průměru 12 měsíců předposledního kalendářního roku a zveřejněnou Českým statistickým úřadem, nejvýše však o 4 %.

3.5 Způsobilí nájemníci

- Způsobilí nájemníci patří do alespoň jedné z těchto kategorií domácností:
 1. její průměrný čistý příjem nepřesahuje příjem domácností nacházejících se
 - a. v 8. příjmovém decilu všech domácností v České republice, nebo
 - b. v 9. příjmovém decilu všech domácností v České republice a členové domácnosti dosáhli jednotlivě věku nejvýše 35 let.
 2. její člen je zaměstnancem nebo vykonává činnost v oborech zdravotnictví, školství, zajišťování veřejné bezpečnosti, integrovaného záchranného systému, poskytování sociálních služeb nebo výkonu veřejné správy.
- Způsobilí nájemníci (ve smyslu všech členů domácnosti) nesmí být vlastníky nebo spoluvlastníky nemovité věci určené k bydlení nebo podílu v právnické osobě, se kterým je spojeno právo užívat byt.
- V rámci identifikace a výběru vhodných nájemníků se předpokládá možnost spolupráce s dotčenou obcí, případně jinými relevantními lokálními subjekty.

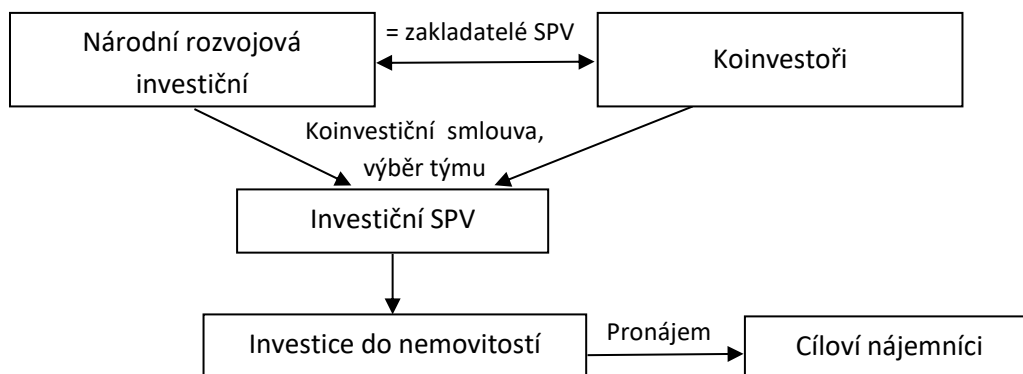
3.6 Geografické zaměření

- Způsobilou oblastí pro investice Fondu je celá Česká republika.
- Fond bude sledovat přiměřenou diverzifikaci portfolia z hlediska počtu projektů, geografického rozložení a investičního výnosu váženého rizikem.

3.7 Předpokládané varianty investičního uspořádání a řízení Fondu

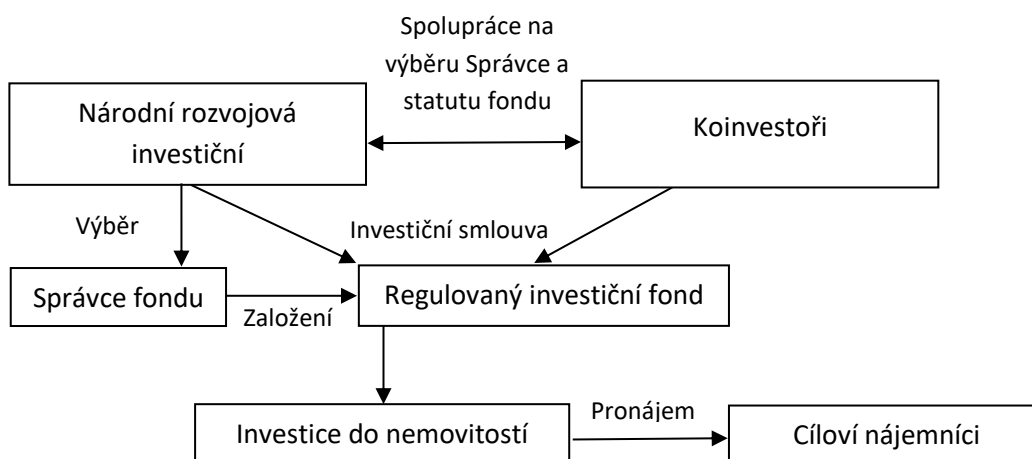
Uspořádání Fondu bude výsledkem dohody NRI a investičních partnerů. NRI předpokládá jednu ze dvou variant níže v závislosti na počtu investičních partnerů.

1) SPV založené společně s investičními partnery – vhodné pro nižší počet investičních partnerů



- Fond bude účelovou právní osobou (SPV), založenou investory za účelem investování a správy pořizovaných aktiv, včetně uzavírání nájemních smluv s nájemníky. Výchozí variantou je akciová společnost, jejíž kapitál tvoří vklady jednotlivých investorů.
- Investiční strategii bude realizovat profesionální výkonný tým, jehož členové budou současně členy představenstva společnosti. Úkolem výkonného týmu bude realizace investiční strategie definované investory. Investoři budou provádět kontrolu činnosti a obchodních a finančních výsledků SPV prostřednictvím svých zástupců v dozorčí radě SPV, kde bude probíhat i efektivní kontrola realizace investiční strategie. Předpokládá se rovněž uzavření akcionářských dohod s úpravou konkrétních práv a povinností akcionářů.
- Provoz SPV včetně nákladů na výkonný management bude hrazen z výnosů, resp. vlastního kapitálu SPV.
- SPV bude auditována nezávislým auditorem.

2) Výběr nezávislého správce Fondu – vhodné pro vyšší počet koinvestičních partnerů



- Fond bude vytvořen a spravován jako regulovaný investiční fond kvalifikovaných investorů.
- Správce fondu bude vybrán v soutěži na základě profesních zkušeností a kompetence. Výše poplatku správce bude předmětem soutěže.
- Úkolem správce bude realizace investiční strategie definované investory ve statutu Fondu.
- Investoři provádí kontrolu činnosti správce Fondu prostřednictvím svých zástupců v kontrolních nebo obdobných orgánech Fondu.

3.8 Principy střetu zájmů a nezávislosti investorů

Nezávislost výkonu investiční politiky a investorů

- V rámci vyloučení veřejné podpory a střetu zájmů na úrovni zúčastněných investorů bude vyloučena akvizice nemovitostí/nemovitostních projektů, v rámci kterých je některý z investorů v momentě transakce jakkoli ekonomicky zainteresován (např. jako vlastník, věřitel či dodavatel).

Střet zájmů

- V rámci fungování Fondu bude nastavena politika předcházení střetu zájmů, která zajistí nezávislý výkon činností v investičním procesu.

3.9 Investiční horizont, výstupová a dividendová politika

- Trvání Fondu je stanoveno na minimálně 20 let od jeho založení. Investoři jsou povinni zavázat se setrvat ve Fondu po toto období, případně zajistit náhradního investora respektujícího investiční strategii Fondu a přístupujícího za podmínek přijatelných pro ostatní investory Fondu a v souladu s akcionářskou dohodou.
- Vzhledem k tomu, že je předpokládán nižší výnos než u nemovitostních fondů s investiční strategií tržního nájemného, nepředpokládá se výplata dividend minimálně po dobu 5 let od založení Fondu.
- Ukončení Fondu a výstup investorů je možný nejdříve po 20 letech od založení Fondu, resp. za podmínek stanovených v korporátních dokumentech a akcionářské dohodě. V takovém případě bude majetek Fondu vypořádán mezi investory na principu tržní hodnoty spravovaných aktiv s přihlédnutím k potřebě kontinuity a stability nájemních vztahů. Přesný postup při vypořádání Fondu při jeho ukončení bude popsán v akcionářské smlouvě a korporátních dokumentech nebo statutu Fondu, dle varianty uspořádání Fondu.

4 Předpokládaný proces a harmonogram



Uvedený harmonogram je indikativní. V závislosti na konkrétní variantě investičního uspořádání mohou být potřebné další kroky mimo zde uvedené (např. provedení veřejné zakázky na správce v případě regulovaného investičního fondu).

5 Náležitosti a způsob vyjádření zájmu, vyhodnocení

Postup Vyjádření zájmu

- Zámecce podává vyjádření zájmu doručením vyplněného vzoru Vyjádření zájmu uvedeného v příloze č. 1 této Výzvy „Vyjádření zájmu (vzor k vyplnění zájemci)“ do datové schránky NRI nebo jeho doručení prostřednictvím doporučené poštovní zásilky na adresu sídla NRI s uvedením "VYJÁDŘENÍ ZÁJMU DOSTUPNÉ BYDLENÍ" a obchodního jména Zámecce na obálce,

a to nejpozději do **30. 6. 2024** včetně. Splnění podmínek uvedených v čl. 2 této Výzvy dokládá zájemce čestným prohlášením (viz níže).

- Zájemce je oprávněn požádat o konzultaci před podáním vyplněného Vyjádření zájmu, včetně osobní konzultace se zástupci NRI a MMR.

Vyhodnocení Výzvy

- Vyhodnocení Výzvy na základě obdržených Vyjádření zájmu provádí NRI v součinnosti s MMR. K dalšímu jednání s NRI o vytvoření Fondu budou přizváni Zájemci plnící podmínky bodu 2 této Výzvy, kteří podají Vyjádření zájmu dle podmínek této Výzvy.

Příloha č. 1 Výzvy k vyjádření zájmu pro investory: Vyjádření zájmu (vzor k vyplnění Zájemci)

Vážená paní, vážený pane,

Jménem [jméno subjektu Zájemce] tímto předkládám naše vyjádření zájmu o investiční spolupráci (dále jen „Vyjádření zájmu“) v reakci na Výzvu k vyjádření zájmů pro investory Fondu dostupného nájemního bydlení (dále jen „Výzva“) vyhlášenou dne 5. 4. 2024 společností Národní rozvojová investiční, a.s. (dále jen „NRI“) a zároveň tím potvrzuji připravenost [jméno subjektu Zájemce] investovat částku [minimální výše investičního vkladu Zájemce] za rámcových podmínek uvedených ve Výzvě a za tímto účelem vstoupit do jednání s NRI.

Potvrzuji, že jsem zmocněn [jméno subjektu Zájemce] k podpisu tohoto Vyjádření zájmu a že toto Vyjádření je kompletní a pravdivé ve všech svých částech v souladu s Výzvou.

Jménem [jméno subjektu Zájemce] potvrzuji, že jsem se seznámil s celým obsahem Výzvy a s dalším postupem a harmonogramem přípravy Fondu dostupného nájemního bydlení a přikládám čestné prohlášení, že [jméno subjektu Zájemce] plní všechny podmínky způsobilosti uvedené v bodě 2 Výzvy.

Podpis(y):

Jméno a pozice:

Jméno subjektu Zájemce:

Místo:

Datum:

Příloha č. 1: Identifikační a kontaktní údaje

Identifikační údaje Zájemce	
JMÉNO:	
KONTAKTNÍ ÚDAJE	Adresa:
	Telefon:
	Datová schránka:
	E-mail:
SÍDLO:	
PRÁVNÍ FORMA:	
REGISTRAČNÍ ÚDAJE	Název registru:
	Datum registrace:
	Země registrace:
	Identifikační číslo/kód:

Identifikační údaje osoby oprávněné k podání Vyjádření zájmu jménem Zájemce	
JMÉNO:	
FUNKCE:	
KONTAKTNÍ ÚDAJE	Adresa:

Telefon:

Email:

Identifikační údaje kontaktní osoby Závěmce

JMÉNO:

FUNKCE:

KONTAKTNÍ ÚDAJE

Adresa:

Telefon:

E-mail:

Příloha č. 2: Popis zkušeností s investicemi do rezidenčních nemovitostí

Závěmce popíše, jaké jsou jeho dosavadní zkušenosti s předmětnými investicemi do nemovitostí, zejména rezidenčních nemovitostí a nájemního bydlení.

--

Závěmce uvede veškeré své současné aktivity, které se týkají předmětné oblasti rezidenčních nemovitostí a nájemního bydlení (development, financování, provozování aj.)

--

Příloha č. 3: Návrh investičního uspořádání a governance (nepovinný)

Závěmce uvede preferovanou variantu provedení své investice, investičního uspořádání a governance Fondu.

--