

PRVNÍ REZIDENČNÍ,

investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.



Základní údaje

Aktuální hodnota majetku

**1.011.979.972,- CZK
k 31.7.2017**

Investiční strategie

development rezidenčních nemovitostí

Typ fondu

fond kvalifikovaných investorů

Zaměření fondu	nemovitosti a financování nemovitostních projektů
Frekvence úpisu investičních akcií (dále IA)	vždy k 30.6. a 31.12. příslušného roku
Cenný papír	prioritní investiční akcie
Očekávaný výnos akcií	5,1 % p.a.
Odkupy IA	pololetně (splatnost do 90 dní)
Veřejná obchodovatelnost	ano, na Burze cenných papírů Praha, a.s.
Doba trvání fondu	na dobu neurčitou (od 21. 10. 2010)
Minimální investice klienta	1 mil. Kč (pro § 272 odst. 1 písm. a) až h) a odst. 2 ZISIF), jinak 125 tis. EUR
Investiční horizont klienta	střednědobý, 3–5 let
Vstupní poplatek	až 3 %
Výstupní poplatek	10 % při odkupu do 3 let, 0 % při odkupu po 3 letech
Opce fondu	fond má právo uplatnit odkup investičních akcií za aktuální cenu investičních akcií platnou pro kalendářní pololetí, ve kterém bylo právo odkupu ze strany fondu uplatněno.
Obhospodařovatel a administrátor fondu	AVANT investiční společnost, a.s.
Náklady fondu	maximálně 0,5 % p.a. z průměrné hodnoty aktiv

/ Základní údaje

Depozitářská banka	Česká spořitelna, a.s.
Auditor	TPA Audit s.r.o
Regulace a právní řád	Česká národní banka a Česká republika
Zdanění výnosů fondu	5 % ze zisku fondu
Zdanění akcionářů – fyzických osob	15 % při odkupu do 3 let, 0 % při odkupu po 3 letech



Cíle fondu



Čakovický park

Investičním cílem fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor v hlavním městě Praze – aktuálně projekt Čakovický park.



Výhody investování prostřednictvím fondu kvalifikovaných investorů

- ✓ Profesionální správa majetku.
- ✓ **Nízké** vstupní a výstupní poplatky.
- ✓ Kontrola nakládání s majetkem fondu depozitářskou bankou (**Česká spořitelna, a.s.**).
- ✓ **Nižší 5% sazba daně** z příjmu pro investiční fondy.
- ✓ Regulace Českou národní bankou.
- ✓ Možnost **osvobození od daně z příjmu** při odkupu investičních akcií po 3 letech.
- ✓ Vyšší míra diverzifikace portfolia.

Analýza trhu

Vzhledem k tomu, že fond investuje primárně do rezidenčních nemovitostí na území hlavního města Prahy, budeme se v této analýze primárně soustředit na tuto oblast.

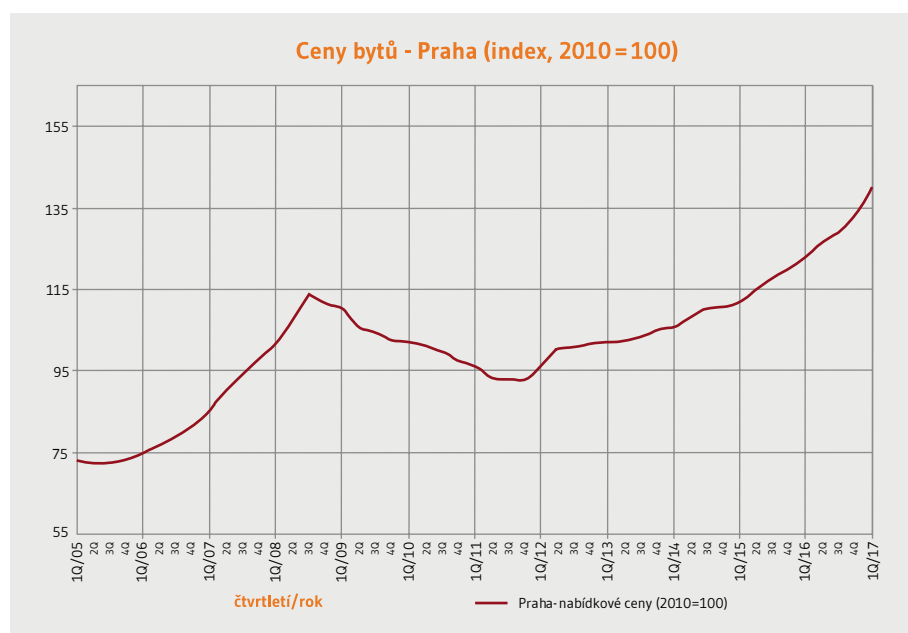
Historický vývoj ceny bytů v Praze

Kolize nabídky s poptávkou na trhu s nemovitostmi formuje cenu bytů. Vývoj cen bytů v Praze v uplynulých 12 letech zobrazuje graf níže. V letech 2005 a 2008 zaznamenaly ceny bytů podstatný růst – jednalo se o cca 40 %. S dopadem ekonomické krize se tento příznivý trend obrátil a ceny bytů postupně klesaly až do roku 2010. Po tomto období dochází k oživení a po následném opětovném růstu se ceny na svou úroveň z roku 2008 vrátily koncem roku 2014. Od tohoto období ceny bytů v Praze stále konstantně rostou, což je podpořeno nízkými cenami hypoték a skutečností, že na-

bídka nemovitostí není stále schopna nasycit vysokou poptávkou.

Trend – neustále stoupající poptávky v současném období přetrvává a jde v ruku v ruce s rostoucím trendem ekonomiky poté, co odezněla ekonomické krize. Hrubý domácí produkt v České republice od roku 2014 stále roste, a to zhruba o 2-3 % ročně. Nezaměstnanost rovněž vykazuje

nejnižší čísla v historii samostatné ČR a úrokové míry jsou na minimu, čímž roste poptávka po zboží a lidé si pořizují statky, jejichž nákupy před několika lety ještě odkládali. Příznivý stav české ekonomiky přirozeně motivuje zahraniční investory k investicím na našem trhu, což je ve svém důsledku dalším faktorem pro ekonomický růst.



zdroj: Český statistický úřad

/ Analýza trhu

Nedostatečná nabídka nemovitostí

Důvodů, proč nabídka nemovitostí není schopna uspokojit rostoucí poptávku, je hned několik. V průběhu ekonomické krize byly developerské společnosti nuceny jak zlevňovat hotové byty, tak zastavily práce na nových projektech – což se začalo projevovat až nyní, po několika letech. Dále stále ubývá vhodných pozemků, na kterých lze provést výstavbu. V neposlední řadě výstavbu a tedy následnou nabídku nemovitostí negativně ovlivňují neustálé legislativní změny (např. Pražské stavební předpisy, Stavební zákon, apod.).

Střednědobý výhled

Ačkoli se Česká národní banka snaží letos regulací bank pomalu omezovat dostupnost hypoték a úrokové míry vzhledem k jejich minimální

výši mohou již pouze růst, nemyslíme si, že by mělo ve střednědobém horizontu dojít k nějakým zásadnějším změnám. Ekonomika totiž stále roste, což by spolu s rostoucí inflací mělo udržet úrokové míry na podobné úrovni jako v současnosti. Pokud by mělo dojít k jejich růstu, očekáváme, že pokud nenastane nějaká neočekávaná událost, neměly by v žádném případě v tomto horizontu vzrůst skokově. Dopad růstu úrokových měr na nemovitostní trh by rovněž měly zásadně zmírnit dříve uvedené skutečnosti ovlivňující nabídku nemovitostí. Nic totiž nenasvědčuje tomu, že by se měla nějakým zásadním způsobem zlepšit legislativní situace, a zároveň současný trend stavebních pozemků půjde zvrátit jen velmi pomalu. Výše zmíněné efekty jsou navíc ještě

umocněny na území hlavního města Prahy. Vzhledem k současné situaci na trhu a pozitivnímu střednědobému výhledu do budoucna se jedná o vhodný způsob zhodnocení volných finančních prostředků investorů, které poskytuje nadprůměrnou míru zhodnocení v porovnání s ostatními příležitostmi na trhu.

Důvody pro investování do fondu

- ✓ **Nadstandardní výnos 5,1 % p.a.**
- ✓ **Dlouhodobé investování do reálných aktiv** se stabilním růstem hodnoty pro akcionáře od roku 2010.
- ✓ **Přednostní podíl** na zisku fondu (před zakladatelem fondu).
- ✓ **Profesionální zázemí** jednoho z největších a nejúspěšnějších českých developerů.
- ✓ Redistribuce kapitálu od držitelů výkonnostních investičních akcií ve prospěch držitelů prioritních investičních akcionářů v případě zisku fondu pod 5,1 % p.a.
- ✓ Nulové **výstupní poplatky**.
- ✓ **Prioritní investiční akcie jsou kotované na regulovaném trhu** - Burze cenných papírů Praha, a.s. Akcionáři mají tak možnost své akcie prodat buď prostřednictvím burzy, nebo prostřednictvím odkupu prioritních investičních akcií ze strany fondu na základě žádosti akcionáře.
- ✓ Participace na rozvoji významného rozvojového území Hlavního města Prahy.
- ✓ **AVANT** je největším správcem fondů kvalifikovaných investorů v České republice.

/ Důvody pro investování do fondu



Fond své investice koncentruje do oblasti nemovitostního trhu, a to zejména do rezidenčních nemovitostí. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány v rámci České republiky, drtivá většina na území hlavního města Prahy.

Zakladatelem a ovládajícím akcionářem fondu je investiční skupina NATLAND Group. Ta na českém a slovenském trhu aktivně vyhledává a velmi úspěšně zhodnocuje investiční příležitosti.

NATLAND Group je postaven na několika pilířích – jedním z nich je rezidenční development. V tomto oboru patří mezi desítku největších hráčů. Její projekt Čakovický park je s více než 800 bytovými jednotkami jedním z největších na českém realitním trhu. Třikrát se stal Realitním projektem roku (2011, 2012, 2014). Představuje jednu z nejmodernějších forem bydlení pro rodiny s dětmi. Jeho dokončení je plánováno na rok 2020.

Společnost NATLAND Group zároveň úspěšně investuje ve finanční oblasti, v moderních technologiích a také v segmentu volnočasových aktivit. Vlastní například populární golfový resort na Zbraslavi – Prague City Golf. V této lukrativní oblasti připravuje developerský projekt, který zatím nemá v České republice obdoby. Další projekty chystá i v Praze.

Celková aktiva NATLAND Group dosáhla 2,14 mld. Kč, vlastní kapitál překročil hodnotu 1,25 mld. Kč. To vše při velmi nízkém zadlužení kolem 40 %. Společnost roste organicky, za patnáct let existence dokáže zhodnotit majetek akcionářů v průměru o 10 – 15 % ročně.

Většinovým majitelem NATLAND Group je Tomáš Raška. Dalšími akcionáři jsou Karel Týc a David Manych. Společnost má od roku 2016 sídlo v Praze.

Úspěšný developerský projekt – „ČAKOVICKÝ PARK“

Čakovický park patří beze sporu mezi největší pražské developerské projekty svého druhu.

Konkrétně představuje více než 800 bytových jednotek a pět nebytových prostor, přičemž v té největší z nich vznikla dle projektu investora jeho v pořadí již druhá mateřská škola.

Atraktivitu bytového komplexu Čakovického parku, který získal celkem tři

krát cenu veřejnosti v soutěži Realitní projekt roku (2011, 2012, 2014), vytváří mimo jiné sousedství zámeckého parku, které představuje bydlení v klidném prostředí uprostřed zeleně umístěném na dosah všech civilizačních vymožeností.

Charakter projektu Čakovický park je primárně určen mladým rodinám s dětmi, které požadují výjimečnou kvalitu a příjemné prostředí pro ro-

dinný život za rozumnou cenu. S postupem výstavby se však Čakovický park stal vyhledávanou oázou pro spokojený život i mladým párům bez dětí, lidem preferujícím život single nebo seniorům, kterým je uprostřed klidu zeleně skvěle.

Areál „Čakovického parku“ je situován přímo v sousedství zámku a zámeckého parku se dvěma rybníky, což zajišťuje dostatečný klid pro neru-



/ Úspěšný developerský projekt – „ČAKOVICKÝ PARK“

šené bydlení, ale i množství zeleně a možnosti aktivní relaxace v přírodě. V dosahu je i lesopark Letňany se stezkami pro pěší, cyklisty i bruslaře a v zimním období i s běžeckými tratěmi. Přímo v projektu vyrostle zanedlouho i sáňkařský svah.

Sotva pár minut chůze přitom stačí k dosažení autobusových zastávek několika linek, které míří ke stanicím všech tří tras pražského metra.

Autem se lze mimo špičku dostat do středu metropole již za čtvrt hodinu.

Kromě velmi dobré **dopravní dostupnosti** mají Čakovice i vynikající občanskou vybavenost, ke které přispěl zásadní měrou i developer projektu, který v posledním desetiletí vybudoval, zkolaudoval a předal této městské části hned dvě mateřské školy.

Projekt Čakovický park se skládá ze **13 bytových domů o pěti či šesti**

nadzemních podlažích, z nich poslední vždy ustupuje, čímž vznikají dispozičně ojedinělé byty s nadstandardní terasou. V podzemí domů jsou zřízeny prostory pro technické zázemí budov, garážová stání a sklepní kóje.

Architektonicky je celý projekt řešen tak, aby co možná nejvíce respektoval nejen původní zástavbu, ale také ráz okolní krajiny. Celý bytový soubor bezprostředně plynule navazuje na překrásný park Čakovického zámku, kterému místní obyvatelé výstižně říkají malé Průhonice.

Pokud jde o byty samotné, po celou dobu výstavby projektu dbal developer úzkostlivě na to, aby všechny byty ve všech domech projektu vždy dostaly pověsti nejpromyšlenějších dispozic na trhu.



/ Úspěšný developerský projekt – „ČAKOVICKÝ PARK“

**Bytový dům,
HORTENZIE**



Interiér



/ Úspěšný developerský projekt – „ČAKOVICKÝ PARK“

Podstatné milníky

Příprava projektu	od 2008
Stavební povolení	4/2011
Stavba zahájena	5/2011
Konec výstavby	12/2020

Čakovický park představuje

**13 bytových domů
přes 800 bytů
4 komerční prostory
1 x nebytový prostor pro školku**

Celkem postaveno, zkolaudováno, předáno

**Cca 540 bytových jednotek
Všechny nebytové prostory
Příslušný počet garážových stání a sklepů
2 dětská hřiště
1 volnočasové hřiště
2 nové komunikace
2 nové silniční propojky**

Představení správce

AVANT INVESTIČNÍ
SPOLEČNOST

AVANT investiční společnost, a.s. se specializuje na zakládání a správu fondů kvalifikovaných investorů. V posledních třech letech se stal AVANT nejdynamičtěji rostoucí investiční společností v České republice a v současnosti se jedná o největší investiční společnost na trhu fondů kvalifikovaných investorů vůbec.

AVANT spravuje 45 fondů s celkovou hodnotou majetku přes 26 mld. Kč. Své postavení na trhu získal AVANT především svým osobním klientským přístupem, zkušenostmi, flexibilitou a kvalitou poskytovaných služeb. Spravované fondy investují do komerčních nemovitostí, bytových projektů, zemědělské půdy, pohledávek, uměleckých děl a majetkových účastí v začínajících projektech či v existujících firmách, kterým pomáhá v dalším rozvoji, financuje obnovitelné zdroje energie.

Upozornění

První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je fondem kvalifikovaných investorů. Investorem fondu se může stát výhradně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Investiční společnost upozorňuje investory, že hodnota investice do fondu může klesat i stoupat a návratnost původně investované částky není zaručena. Výkonnost fondu v předchozích obdobích nezaručuje stejnou nebo vyšší výkonnost v budoucnu. Investice do fondu je určena k dosažení výnosu při jejím střednědobém a dlouhodobém držení, a není proto vhodná ke krátkodobé spekulaci. Potenciální investoři by měli zejména zvážit specifická rizika, která mohou vyplývat z investičních cílů fondu, tak jak jsou uvedeny v jeho statutu. Investiční cíle se odráží v doporučeném investičním horizontu, jakož i v poplatcích a nákladech fondu.

Uvedené informace mají pouze informativní charakter a nepředstavují návrh na uzavření smlouvy nebo veřejnou nabídku podle ustanovení občanského zákoníku.

Více informací o fondu

První rezidenční investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.

JUDr. Petr KRÁTKÝ

Ředitel správy majetku fondu

Mobil: +420 725 834 918

Telefon: +420 277 000 142

E-mail: kratky@avantfunds.cz

p. Aleš BASTIN

Obchodní a marketingový ředitel

Mobil: +420 606 079 884

Telefon: +420 277 000 144

E-mail: bastin@avantfunds.cz

Kontakt:

ROHAN BUSINESS CENTRE
Rohanské nábřeží 671/15 (recepce B)
186 00 Praha 8

Telefon: +420 267 997 769

E-mail: info@avantfunds.cz

Více informací o fondu na:

www.avantfunds.cz