

spilberk

Investiční fond



O Fondu a zakladatelích

SPIILBERK investiční fond byl založen v roce 2016 a je ryze českým fondem kvalifikovaných investorů. Zakladateli fondu jsou Ing. Martin Pěnčík a Mgr. Robert Sedláček, kteří v něm zhodnocují svoje dosavadní zkušenosti z oblasti práva, realit, stavebnictví a obchodu.

Strategie

Naším cílem je setrvalé zhodnocování finančních prostředků vložených akcionáři fondu. Investiční strategií fondu je investování do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně rekonstrukce a výstavby nových nemovitostí, prioritně v Brně a nově i v Praze. Výnosy jsou generovány z následného prodeje bytových jednotek nebo plateb nájemného. Díky dobré znalosti trhu, spolupráci s realitními experty, spolehlivému týmu a osvědčenému know-how se nám daří dosahovat zajímavých výnosů.

Výběr nemovitostí

Nemovitostem se věnujeme řadu let a každý nový projekt je pro nás výzvou. Umíme najít příležitost a využít ji. Zaměřujeme se na lokality v centru a širším centru města, kde vidíme velký potenciál v následném rozvoji. Vyhledáváme také akvizice v prestižních lokalitách a nově budujeme rovněž stabilní pilíř výnosových nemovitostí.

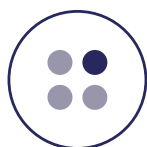
Klíčové informace o fondu:

PRÁVNÍ FORMA FONDU	akciová společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV)
TYP FONDU	fond kvalifikovaných investorů
PODKLADOVÁ AKTIVA FONDU	nemovitosti, development bytů a nebytových prostor, financování nemovitostních projektů
EMITOVANÝ CENNÝ PAPÍR	prioritní investiční akcie (PIA)
VEŘEJNÁ OBCHODOVATELNOST	ano
FREKVENCE ÚPISU AKCIÍ	měsíčně
MINIMÁLNÍ INVESTICE KLIENTA	1 mil.Kč, v případě produktu AVANT Flex 300 000 Kč
VSTUPNÍ POPLATEK	až 3 %
INVESTIČNÍ HORIZONT KLIENTA	střednědobý, 4 roky
FREKVENCE ODKUPŮ AKCIÍ	čtvrtletně
SPLATNOST ODKUPŮ AKCIÍ	do 180 dní při odkupu do 24 měsíců od úpisu do 120 dní při odkupu po 24 měsících od úpisu
VÝSTUPNÍ POPLATEK	15 % při odkupu do 1 roku, 10 % při odkupu do 2 let 5 % při odkupu do 3 let, 0 % při odkupu po 3 letech
ZDANĚNÍ VÝNOSŮ FONDU	5 % ze zisku fondu
ZDANĚNÍ AKCIONÁŘŮ - FYZICKÝCH OSOB	15 % při odkupu do 3 let 0 % při odkupu po 3 letech
OBHOSPODAŘOVATEL FONDU	AVANT investiční společnost, a.s.
ADMINISTRÁTOR FONDU	AVANT investiční společnost, a.s.
DEPOZITÁŘ	Československá obchodní banka, a.s.
AUDITOR	NEXIA AP a.s.

Zaměření fondu

Zaměřujeme se na development rezidenčních a investičních nemovitostí. Snažíme se zachytit současné trendy realitního trhu a zaměřujeme se na nákup a přestavbu starších bytových domů na soubory menších bytových jednotek v lokalitách s vysokým potenciálem růstu. Nově vyhledáváme i projekty na zelené louce.

V našem portfoliu jsou zastoupeny převážně malometrážní byty vesměs o velikosti 1+kk a ploše maximálně 30 m². Z hlediska ceny se jedná o jedny z nejlevnějších bytů na trhu, a tedy dostupné širšímu spektru zájemců z řad studentů, začínajících párů, dočasných pracovníků, ale také investorů.



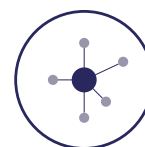
Typ fondu:

**Fond
kvalifikovaných
investorů**



Aktuální hodnota
majetku (k 30.6. 2020):

371 mil. Kč



Investiční strategie:

**Development
rezidenčních
a investičních
nemovitostí**

OBJEM MAJETKU FONDU DLE IFRS:

370 851 494 Kč

ZHODNOCENÍ PRIORITYNÍCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ:

až 7,2 % p.a.

VLASTNÍ KAPITÁL FONDU
DLE ZISIF:

174 073 062 Kč

HODNOTA PRIORITYNÍ
INVESTIČNÍ AKCIE:

1,4051 Kč

ZHODNOCENÍ PRIORITYNÍ INVESTIČNÍ AKCIE
ZA POSLEDNÍCH 12 MĚSÍCŮ:

7,27 %

ZHODNOCENÍ PRIORITYNÍ INVESTIČNÍ AKCIE
ZA POSLEDNÍ 3 MĚSÍČE:

1,72 %

FINANČNÍ UKAZATELE FONDU K 30.6. 2020

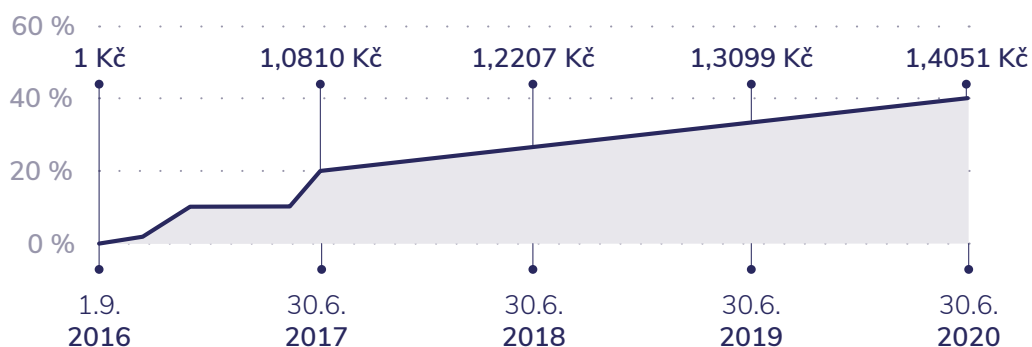
Zhodnocení

Naším investorům nabízíme zhodnocení jejich vkladů prostřednictvím prioritních investičních akcií až o 7,2 % ročně. U těchto akcií garantujeme minimální výnos 6,9 % ročně, a to i v případě nižšího zisku či dokonce ztráty fondu.

Garance je formou redistribuce fondového kapitálu od držitelů výkonnostních investičních akcií ve prospěch držitelů prioritních investičních akcií, a to až do výše tohoto fondového kapitálu. Tento redistribuční mechanismus nám nezávisle posoudila a schválila renomovaná auditorská společnost Ernst & Young. Dlouhodobou udržitelnost tohoto redistribučního mechanismu pak zaručuje zdravý poměr výkonnostních a prioritních investičních akcií zhruba 50:50.

až 7,2 % ročně

min. 6,9 % ročně



GRAF VÝVOJE HODNOTY PRIORITNÍCH INVESTIČNÍCH AKCIÍ

10 důvodů pro investici s námi:

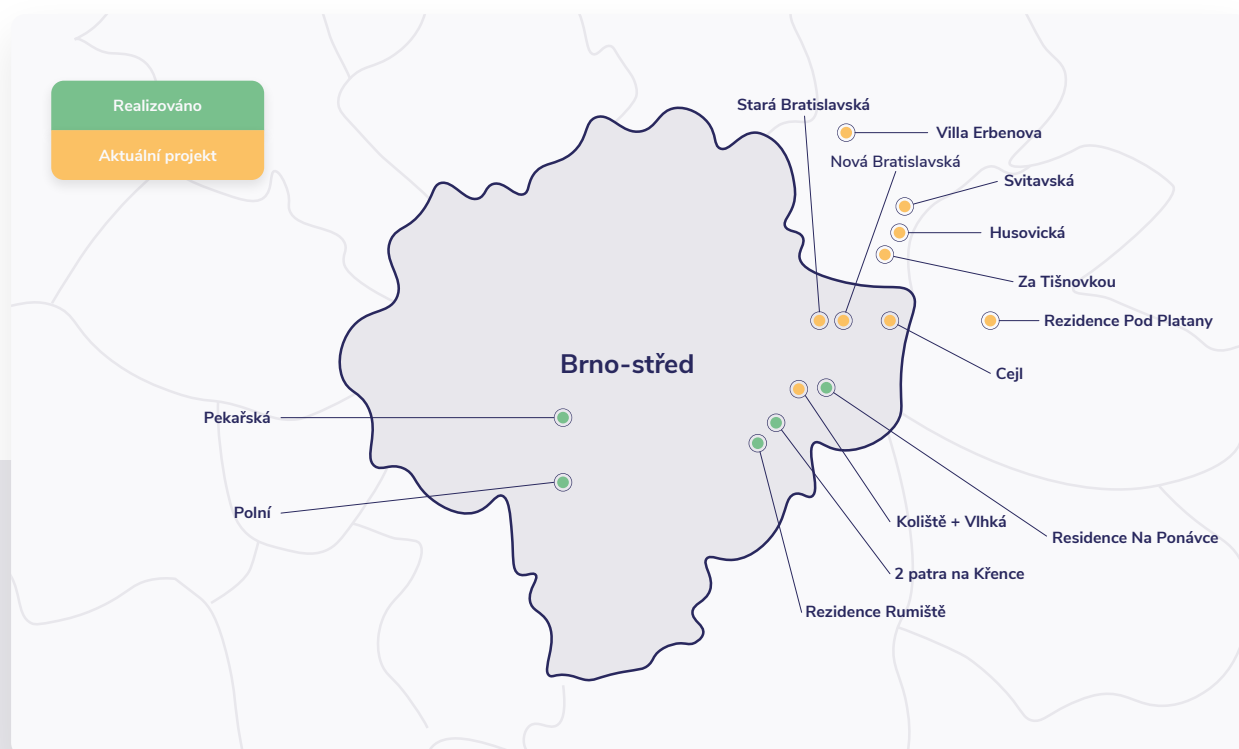
- 1 Nadstandardní očekávaný výnos prioritních investičních akcií ve výši **7,2 % p.a.**
- 2 Garance minimálního výnosu prioritních investičních akcií ve výši **6,9 % p.a.**, a to i v případě nižšího zisku či dokonce ztráty fondu. Garance je formou redistribuce fondového kapitálu od držitelů výkonnostních investičních akcií ve prospěch držitelů prioritních investičních akcií, a to až do výše tohoto fondového kapitálu.
- 3 Zdravý poměr výkonnostních a prioritních investičních akcií cca 50:50.
- 4 Nulové výstupní poplatky a osvobození fyzických osob od daně z příjmu při doporučené délce držení akcií nejméně 3 roky.
- 5 Veřejná obchodovatelnost prioritních investičních akcií na Burze cenných papírů Praha, a.s.
- 6 Zaměření investic na stabilní trh s nemovitostmi.
- 7 Orientace na žádané malometrážní byty.
- 8 Diverzifikace rizik prostřednictvím širokého portfolia projektů.
- 9 Dynamický růst.
- 10 Profesionální administrace a správa fondu lídrem na trhu investiční společností AVANT.

Naše projekty

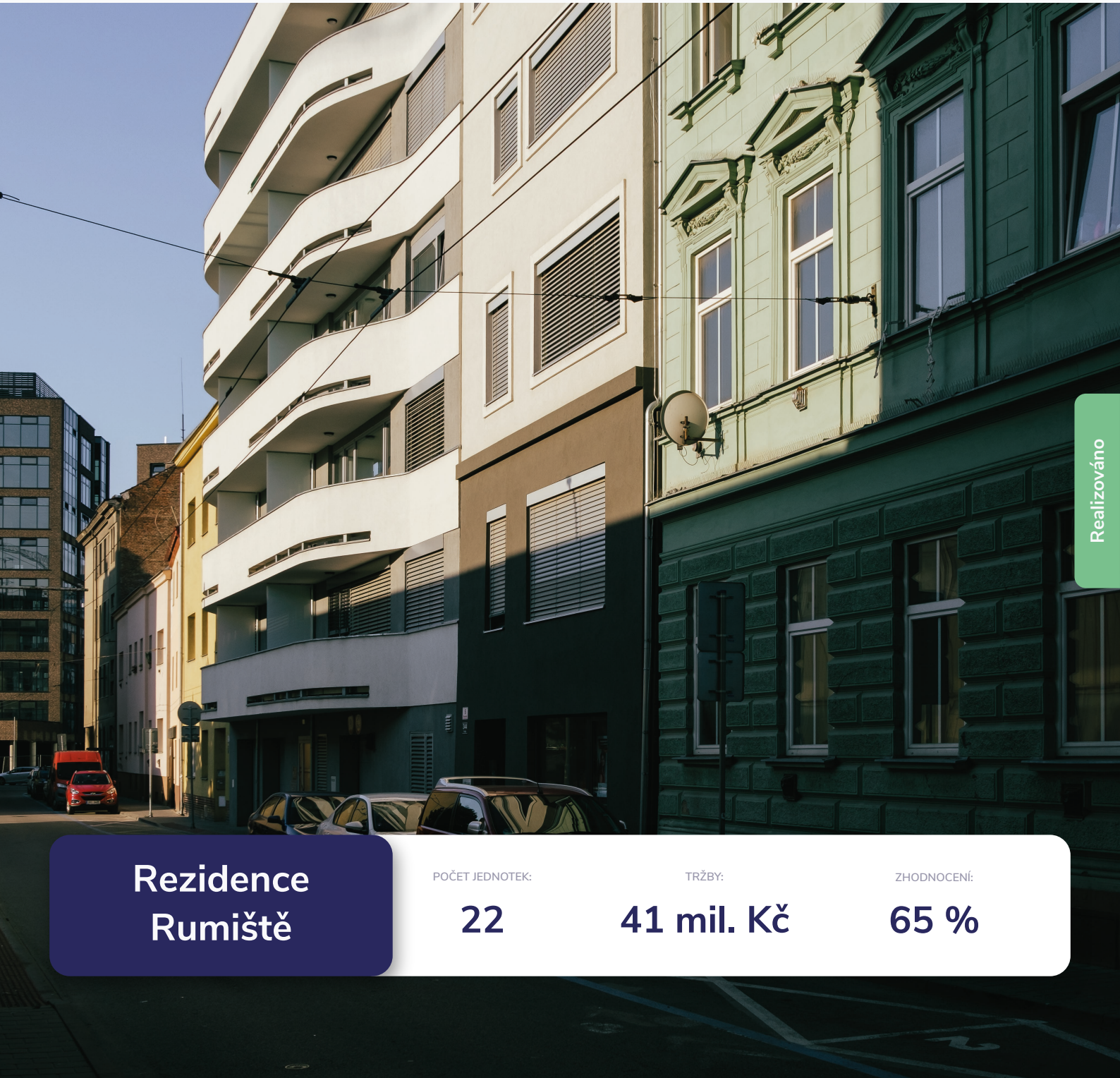
Za dobu čtyř let existence fondu jsme úspěšně realizovali a dokončili již pět projektů a u dalších dvou jsme zahájili výstavbu. V různé fázi přípravy projektové dokumentace, povolování nebo tendru je zbylých deset projektů.

V současné době dále jednáme o akvizici dalších dvou projektů.

Vesmět všechny naše projekty se nacházejí v užším nebo širším centru města Brna, kde žijeme a jehož realitní trh velmi dobře známe. Prvním mimobrněnským projektem je činžovní dům v Praze na Pankráci.



Dokončené:	5
Ve výstavbě:	2
Povolováno:	10
Celkový počet:	17



Realizováno

Rezidence Rumiště

POČET JEDNOTEK:

22

TRŽBY:

41 mil. Kč

ZHODNOCENÍ:

65 %

Jedná se o první projekt fondu, dokončený již v roce 2018. Vsadili jsme na dynamicky se rozvíjející lokalitu Trnitá v těsné blízkosti historického centra. Téměř všechny byty byly prodány ještě před samotným zahájením stavby. Prodejům výrazně pomohla i začínající výstavba administrativního kampusu Vlněna v sousedství, naproti obchodnímu centru Vaňkovka.

www.rezidence-rumiste.cz

Rezidence na Ponávce

POČET JEDNOTEK:

60

TRŽBY:

115 mil. Kč

ZHDNOCENÍ:

71 %

Zatím neúspěšnějším projektem fondu je přestavba a nástavba starého činžovního domu na ulici Vlhká v docházkové vzdálenosti historického centra. Kolaudace proběhla začátkem roku 2020 a do té doby byly prodány téměř všechny byty. Výjimkou byly prémiové byty v posledním podlaží s výhledem na brněnské dominanty, které se prodávaly až po kolaudaci formou aukce.

www.rezidencenaponavce.cz

Pekařská

POČET JEDNOTEK:

27

TRŽBY:

69 mil. Kč

ZHODNOCENÍ:

53 %

Na ulici Pekařská, vedoucí přímo do historického centra města, jsme koupili funkcionalistický činžovní dům, který byl plně obsazen nájemníky. Kупní cena domu byla ze 100 % financována bankovním úvěrem. Během následujících dvou let od akvizice jsme postupně připravovali jednotlivé byty na prodej a následně je rozprodávali.

**2 patra
na Křence**

POČET JEDNOTEK:

24

TRŽBY:

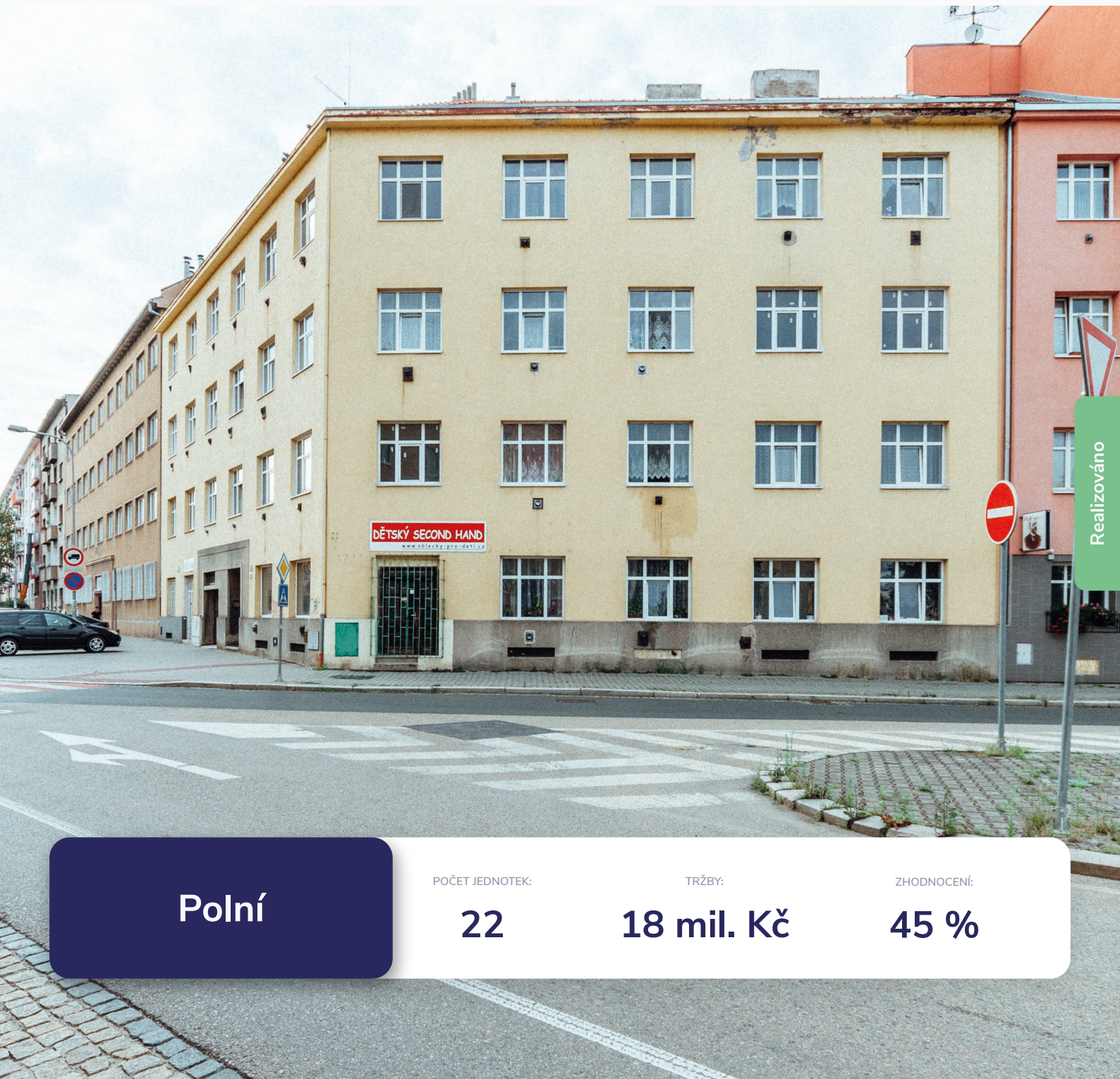
57 mil. Kč

ZHODNOCENÍ:

50 %

Na historickém domě v centru města jsme výměnou za celkovou revitalizaci domu provedli nástavbu dvou pater. Díky půdorysné ploše domu 450 m² se nám podařilo zbudovat 12 bytů na každém patře. Jedná se rovněž o první projekt se zelenými střechami podpořený dotacemi ze strany města Brna.

www.2patranakrence.cz



Polní

POČET JEDNOTEK:

22

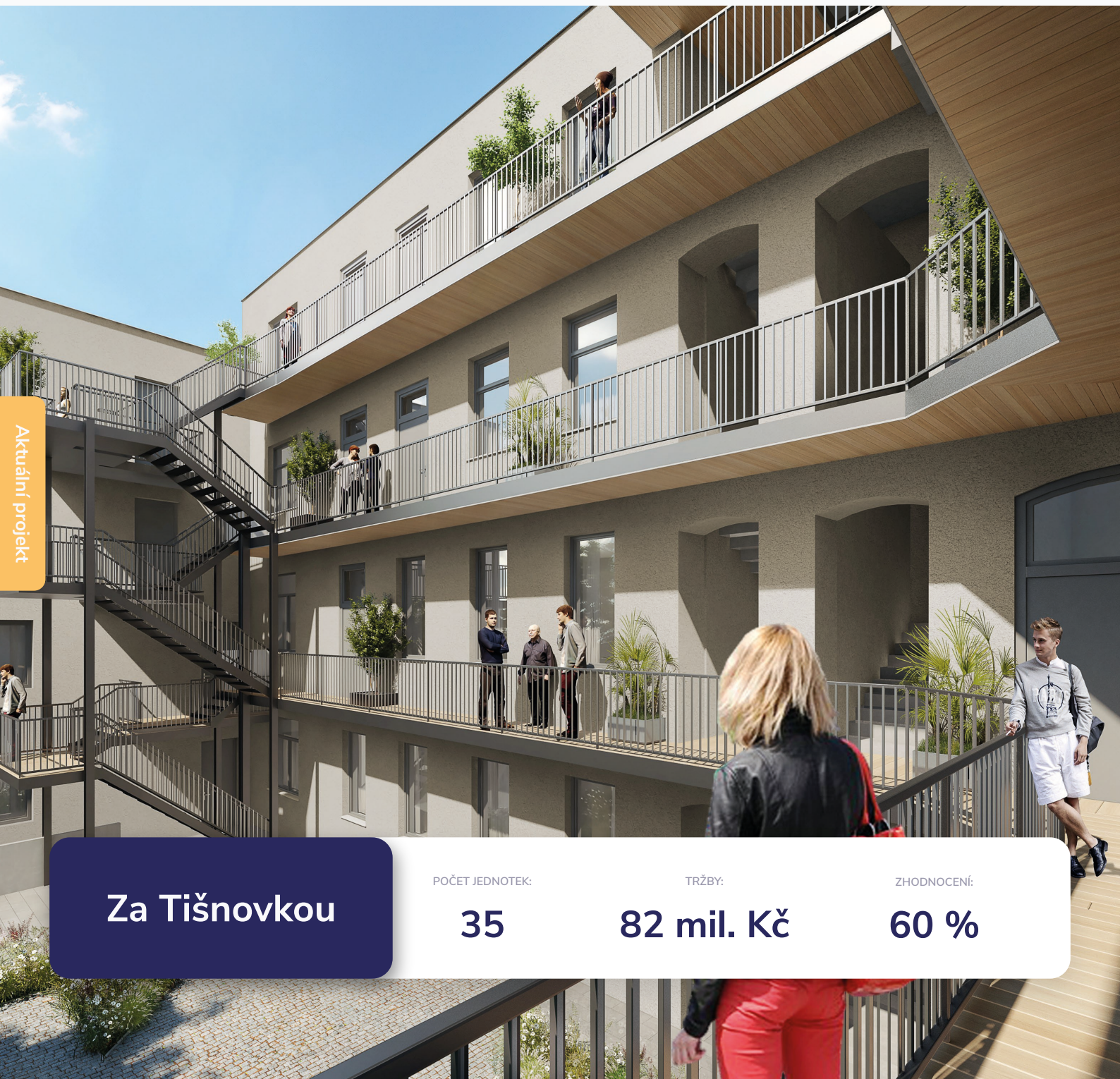
TRŽBY:

18 mil. Kč

ZHODNOCENÍ:

45 %

Díky neshodám mezi spoluvlastníky se nám podařilo koupit ideální polovinu činžovního domu za zajímavou cenu. To nám umožnilo řešit projekt ve dvou liniích, buď náročnější odkup druhé poloviny domu nebo jen následný prodej. S přibývajícím počtem projektů jsme se nakonec rozhodli pro prodej tohoto projektu se zajímavým zhodnocením.



Aktuální projekt

Za Tišnovkou

POČET JEDNOTEK:

35

TRŽBY:

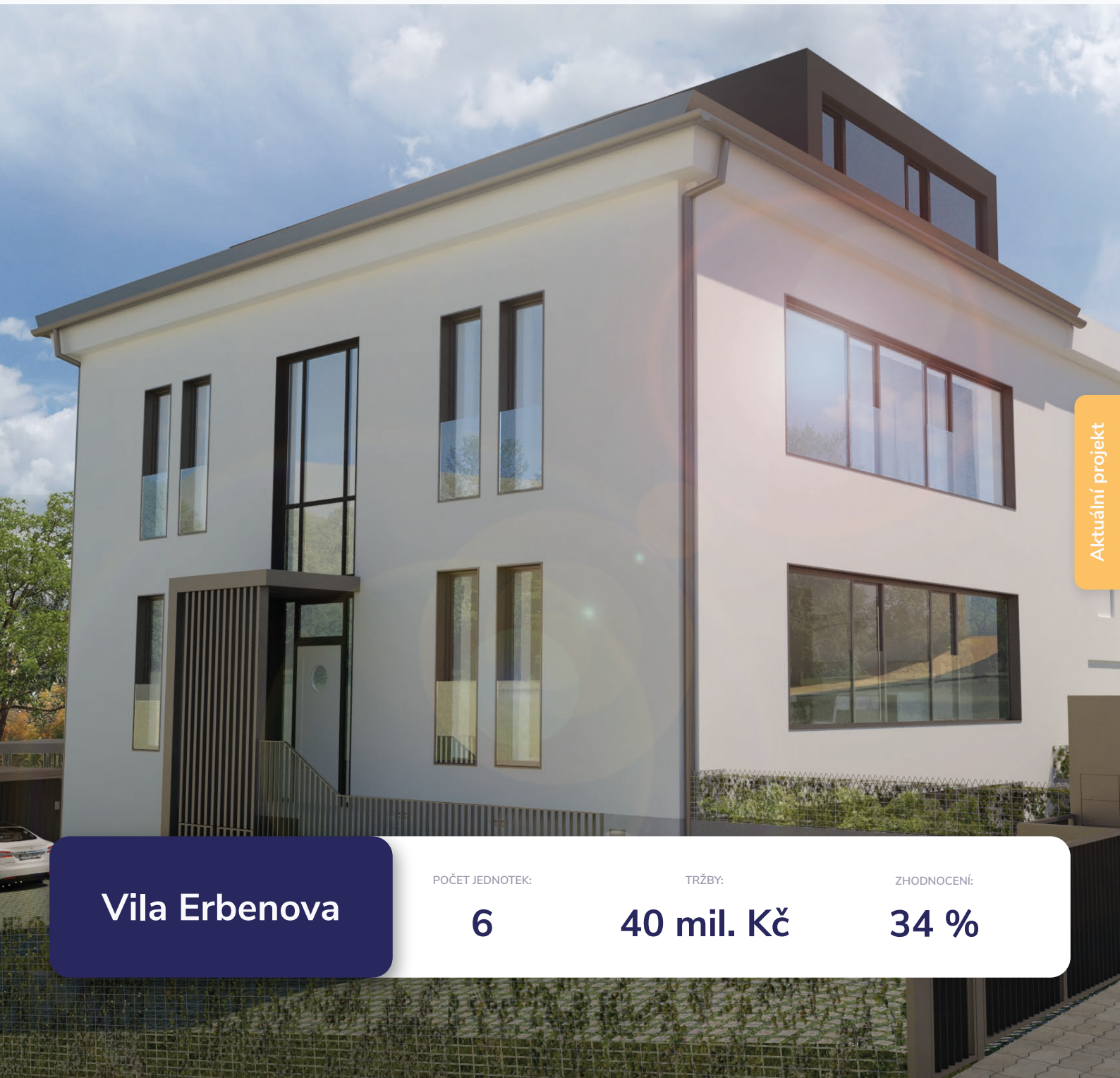
82 mil. Kč

ZHODNOCENÍ:

60 %

Tento projekt se nachází v klidové lokalitě širšího centra s dobrou dopravní dostupností a kombinuje tak možnost rezidenčního bydlení a investice. I zde dochází k přestavbě původního domu a nástavbě nových podlaží. Část domu je zasazena v zeleni a některé byty mají své zahrádky. K datu vydání memoranda je projekt již ve fázi hrubé stavby.

www.zatisnovkou.cz



Aktuální projekt

Vila Erbenova

POČET JEDNOTEK:

6

TRŽBY:

40 mil. Kč

ZHODNOCENÍ:

34 %

Tímto projektem míříme na horní hranici luxusu. Přestavbou původního domu v prestižní vilové čtvrti Černá Pole vznikne celkem 6 nadstandardních bytů s balkony nebo terasami. Velká zahrada i blízkost největšího městského parku Lužánky nebo známé vily Tugendhat přidávají projektu na jeho jedinečnosti.



Koliště + Vlhká

POČET JEDNOTEK:

140

TRŽBY:

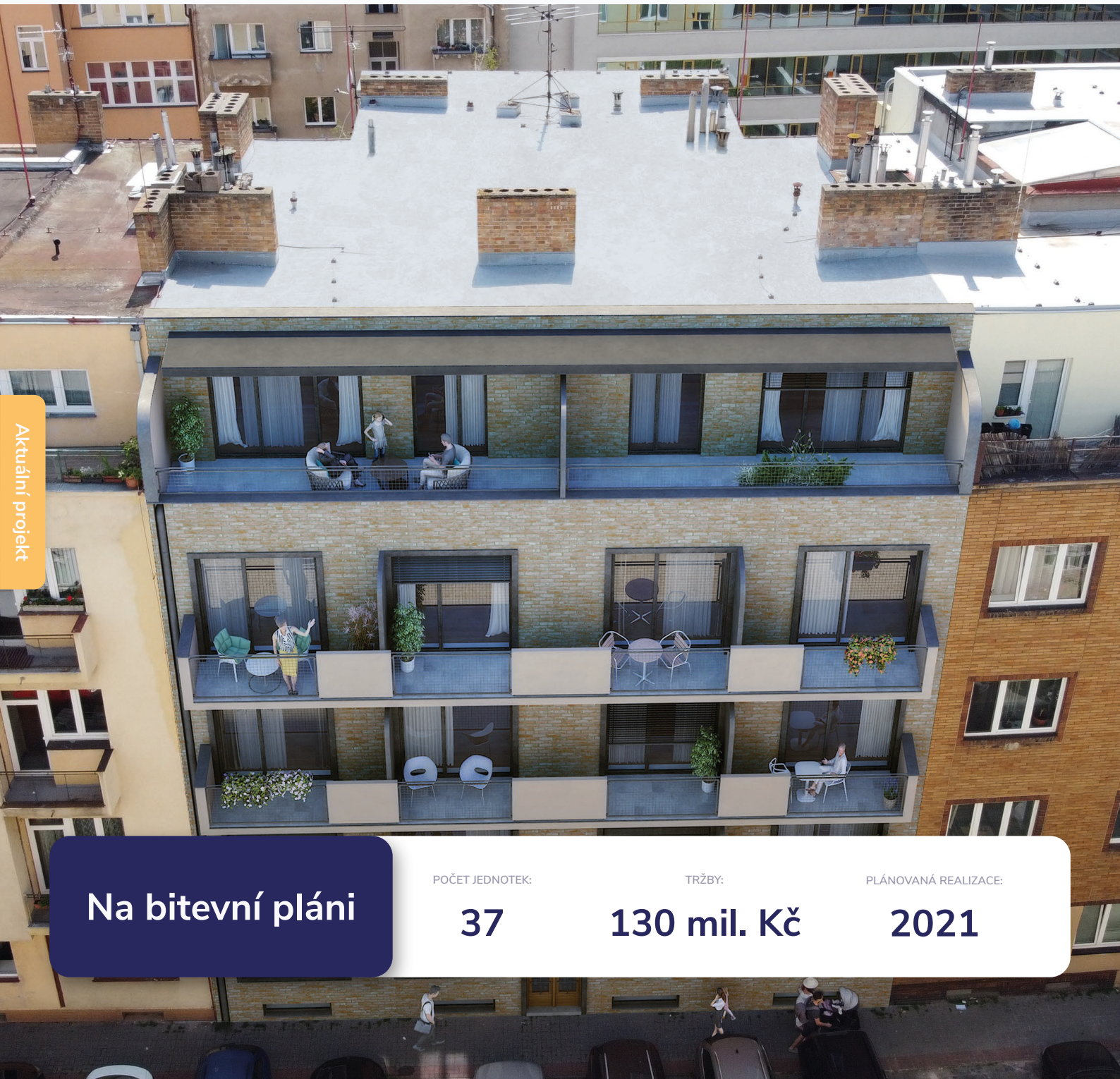
250 mil. Kč

PLÁNOVANÁ REALIZACE:

2021

Krátce po koupi projektu na ulici Koliště se nám podařilo dohodnout i na odkupu sousedního projektu na ulici Vlhká. Oba projekty tak nově řešíme jako jeden funkčně i architektonicky propojený celek, doplněný o množství zeleně a zelených střech. Na projektu spolupracujeme s uznávanou architektkou Ivanou Dombkovou.





Na bitevní pláni

POČET JEDNOTEK:

37

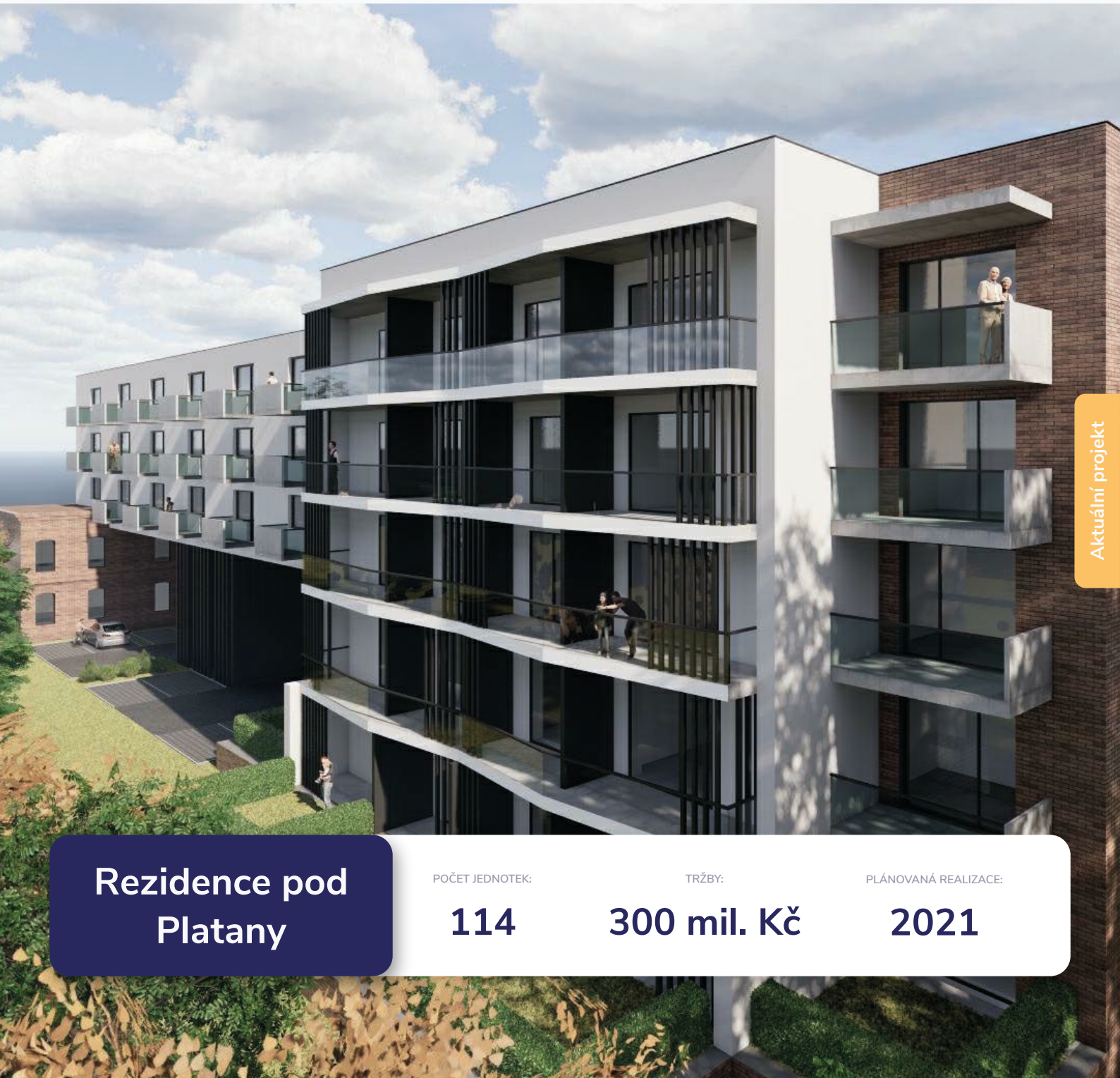
TRŽBY:

130 mil. Kč

PLÁNOVANÁ REALIZACE:

2021

Prvním projektem mimo Brno je činžovní dům v Praze na Pankráci v blízkosti stanice metra Vyšehrad. V rámci kompletní rekonstrukce a revitalizace domu dojde ke změně dispozic a navýšení počtu bytů, přičemž byty budou vybaveny ve vyšším standardu. I zde hodláme aplikovat náš osvědčený model prodeje malometrážních bytů s vysokým zhodnocením.



Aktuální projekt

Rezidence pod Platany

POČET JEDNOTEK:

114

TRŽBY:

300 mil. Kč

PLÁNOVANÁ REALIZACE:

2021

Inspirací pro název tohoto projektu byly vzrostlé platany u vstupu na pozemek. Jedná se o náš první projekt na zelené louce, který vzniká u řeky Svitavy nedaleko centra města. V sousedství přes ulici je budována nová administrativně rezidenční čtvrť Nová Zbrojovka, proto i náš projekt počítá s podstatnou částí bytů pro rezidenční bydlení.



Bratislavská

POČET JEDNOTEK:

266

TRŽBY:

520 mil. Kč

PLÁNOVANÁ REALIZACE:

2021

Aktuálně největším projektem je výstavba dvou klidových vnitrobloků se zelení a parkováním na ulici Bratislavská. Tato lokalita je žádaná pro svojí blízkou polohu centra města, dopravní napojení i možnost kulturního a jiného využití. Část projektu hodláme pronajímat, čímž začínáme budovat druhý investiční pilíř fondu – výnosové nemovitosti, druhá část bude určena na rozprodej.





Cejl

POČET JEDNOTEK:

102

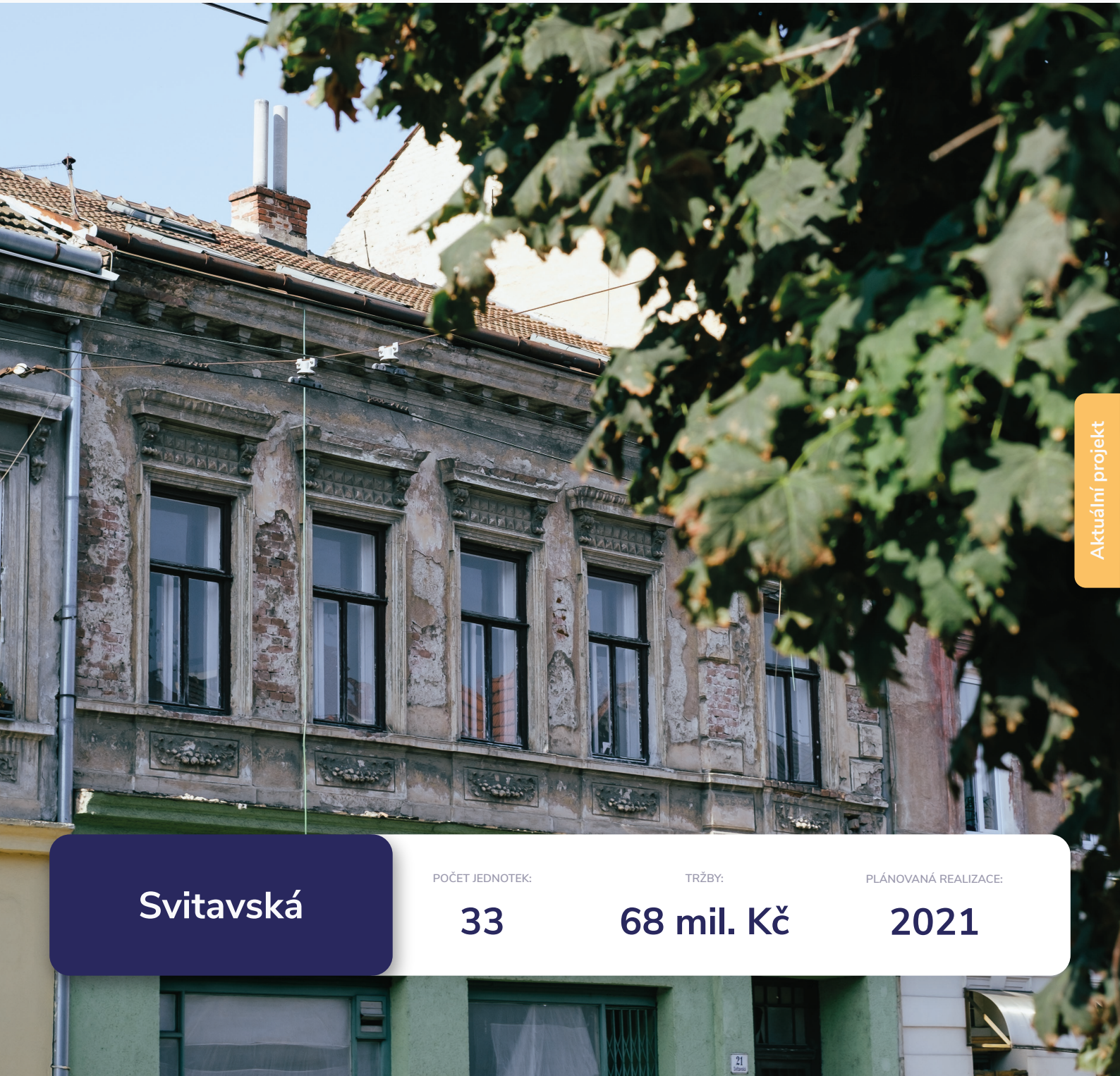
TRŽBY:

250 mil. Kč

PLÁNOVANÁ REALIZACE:

2021

Rovněž na ulici Cejl připravujeme projekt přestavby historického domu, ve kterém budou převažovat malometrážní byty vybavené ve vyšším standardu. Tato lokalita je žádaná pro svojí blízkou polohu centra města, dopravní napojení i možnost kulturního, sportovního a jiného vyžití a bude jistě zajímavou investiční příležitostí.



Svitavská

POČET JEDNOTEK:

33

TRŽBY:

68 mil. Kč

PLÁNOVANÁ REALIZACE:

2021

Dalším projektem v městské části Husovice je přestavba menšího bytového domu a připojených budov bývalého učiliště. Také zde budou převažovat malometrážní byty vybavené ve vyšším standardu. Výhodou nemovitosti pro budoucí majitele a investory je klidná lokalita s dobrým dopravním spojením a veškerou občanskou vybaveností.

Husovická

POČET JEDNOTEK:

30

TRŽBY:

55 mil. Kč

PLÁNOVANÁ REALIZACE:

2023

Prakticky jen o blok dál na stejné ulici, kde probíhá výstavba projektu Za Tišnovkou, připravujeme velmi podobný projekt. Akvizice je rozdělena na dvě fáze, z nichž první byla již úspěšně dokončena. Do realizace druhé fáze pak máme dostatečný prostor k přípravě architektonické studie, projektové dokumentace a získání stavebního povolení.

Shrnutí

Mimo již realizované projekty nás tak v následujícím období čeká dokončení aktuálních projektů, na kterých společně s naším týmem intenzivně pracujeme. Jejich počet se může stále měnit, neboť každá doba přináší své příležitosti, a i na ty chceme být připraveni.

O úspěch se umíme podělit, tak nám držte palce...

Celkový počet jednotek:

1000

Celková užitná plocha:

26 000 m²

Budoucí hodnota aktiv:

2,1 mld. Kč

BC. PAVEL BŘÍZA

Obchodní ředitel AVANT investiční
společnost, a.s.

T: +420 277 000 144

M: +420 604 231 069

pavel.briza@avantfunds.cz

ING. VÍT ŠINDELÁŘ

Ředitel správy majetku AVANT
investiční společnost, a.s.

T: 420 277 000 143

M: +420 604 279 682

vit.sindelar@avantfunds.cz

SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. je fondem kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, jeho akcionářem se může stát výhradně kvalifikovaný investor dle paragrafu 272 tohoto zákona. Správce AVANT investiční společnost, a.s., 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.

Sdělení klíčových informací fondu (KID) je k dispozici na <http://www.avantfunds.cz/informacni-povinnost/>. V listinné podobě lze uvedené informace získat v sídle společnosti AVANT investiční společnost, a.s., ROHAN BUSINESS CENTRE, Rohanské nábřeží 671/15 (recepce B), 186 00 Praha 8. Další důležité informace pro investory na: <https://www.avantfunds.cz/cz/duleziteinformace/>.

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



WWW.SPILBERK.COM