

**ČESKOMORAVSKÝ  
FOND SICAV, a.s.**  
POHLEDÁVKOVÝ  
PODFOND

# ZÁKLADNÍ ÚDAJE

---

## **Typ fondu**

fond kvalifikovaných investorů

---

## **Právní forma fondu**

akciová společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV)

---

## **Zaměření podfondu**

pohledávky zajištěné zástavním právem k nemovitostem a nemovitosti

---

## **Investiční strategie**

nákup a následné vymáhání pohledávek zajištěných zástavním právem k nemovitosti zejména od bank působících v České republice, odkup nemovitostí z insolvenčních řízení

---

## **Cílová hodnota majetku**

250.000.000 Kč

**Frekvence úpisu investičních akcií**

měsíčně

**Cenný papír**

prioritní investiční akcie

**Očekávaný výnos podfondu (IRR)**

7,8 % p.a.

**Platba výnosů**

odkupem investičních akcií podfondu

**Doba trvání podfondu**

na dobu neurčitou

**Minimální investice klienta**

1 mil. Kč (pro § 272 odst. 1 písm. a) až h) a písm. i) bod 2 ZISIF), jinak 3,5 mil. Kč

**Investiční horizont klienta**

střednědobý, 3 - 5 let

**Vstupní poplatek**

až 4 %

**Výstupní poplatek**

0 %

**Správce podfondu**

AVANT investiční společnost, a.s.

**Náklady podfondu**

maximálně 2 % p.a. z průměrné hodnoty aktiv

**Depozitářská banka**

Československá obchodní banka, a. s.

**Auditor**

APOGEO Audit, s. r. o.

**Regulace a právní řád**

Česká národní banka a Česká republika

**Zdanění výnosů podfondu**

5 % ze zisku podfondu

**Zdanění investorů – fyzických osob**

15 % při odkupu do 3 let, 0 % při odkupu po 3 letech

# PŘEDSTAVENÍ FONDU

-----

Jsme českým fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným na investice do zajištěných pohledávek, pohledávkových portfolií a nemovitostí, které jsou pod dluhovou zátěží. Jsme zaměřeni na český trh s pohledávkami a realitami, který díky odbornosti našich vedoucích osob velmi dobře známe a rozumíme mu. Jsme usídleni v České republice, podléháme doзору České národní banky a správu našeho fondu provádí největší investiční společnost na poli fondů kvalifikovaných investorů.

-----

## CO DĚLÁME? ZHODNOCUJEME

Profesionální správou pohledávkových a realitních portfolií zhodnocujeme Vaše prostředky při sníženém riziku díky zajištění nemovitostmi.

-----

# VÝHODY INVESTOVÁNÍ PROSTŘEDNÍCTVÍM FONDU KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ

- **Profesionální správa majetku**
- **Kontrola nakládání s majetkem fondu  
depozitářskou bankou  
(Československá obchodní banka, 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**

## CÍLE PODFONDU

Podfond je zakládán za účelem zhodnocování finančních prostředků investorů podfondu přímými a nepřímými investicemi do pohledávek zajištěných zástavním právem k nemovitosti na území České republiky a do jednotlivých nemovitostí pod dluhovou zátěží. Investice podfondu jsou koncipovány jako střednědobé až dlouhodobé. Investice do podfondu jsou vhodné pro investory s investičním horizontem tří a více let. Cílem podfondu je kupovat a následně s maximálním ziskem vymáhat pohledávky zajištěné zástavním právem k nemovitosti.

## PŘEDPOKLÁDANÝ VÝNOS PRO INVESTORY JE **7,8 % P.A.**

### TOHOTO CÍLE BUDE DOSAHOVÁNO PŘEDEVŠÍM:

- nákupem pohledávek zajištěných zástavním právem k likvidní a přiměřeně hodnotné nemovitosti;
- individuálním přístupem k vymáhání jednotlivých pohledávek s maximálním důrazem na okolnosti daného případu a s využitím všech zákonných cest vedoucích k vymožení pohledávky.

Část výnosů z majetku podfondu bude rovněž realizována z výnosů z nájemného z pronájmu nemovitostí, které podfond nabude jako výsledek vymáhání pohledávky či v přímé souvislosti s řešením dluhové situace vlastníka takové nemovitosti. Výnosy podfondu budou reinvestovány. Po 3. roce od zahájení vydávání investičních akcií mohou být výnosy podfondu vypláceny akcionářům ve formě podílu na zisku.

-----

# DŮVODY PRO INVESTOVÁNÍ DO FONDU

## ČESKOMORAVSKÝ FOND SICAV, a. s. POHLEDÁVKOVÝ PODFOND

### Jsme jedineční

-----

Jsme jediným ryze českým otevřeným fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným na nákup a vymáhání pohledávek. Jako jediní umožňujeme individuálním investorům participaci na tomto výnosném trhu.

Na rozdíl od jiných forem investování je systematické investování do odkupu pohledávek od bank a spořitelních a úvěrových družstev pro individuální investory velmi obtížně dostupné. Na českém trhu v současné chvíli neexistuje alternativní investiční produkt a individuální

nákup těchto pohledávek po případném investovi vyžaduje osobní angažovanost do celého procesu a je ze strany prodávajících institucí umožněn pouze prověřeným subjektům splňujícím specifická kritéria, která musí být ze strany investora prodávajícímu smluvně garantována.

Náš Pohledávkový podfond Vám nabízí možnost podílet se na investování do zajištěných pohledávek bez nutnosti Vaší osobní angažovanosti v procesu jejich nákupu a vymáhání.

## Náš trh má potenciál

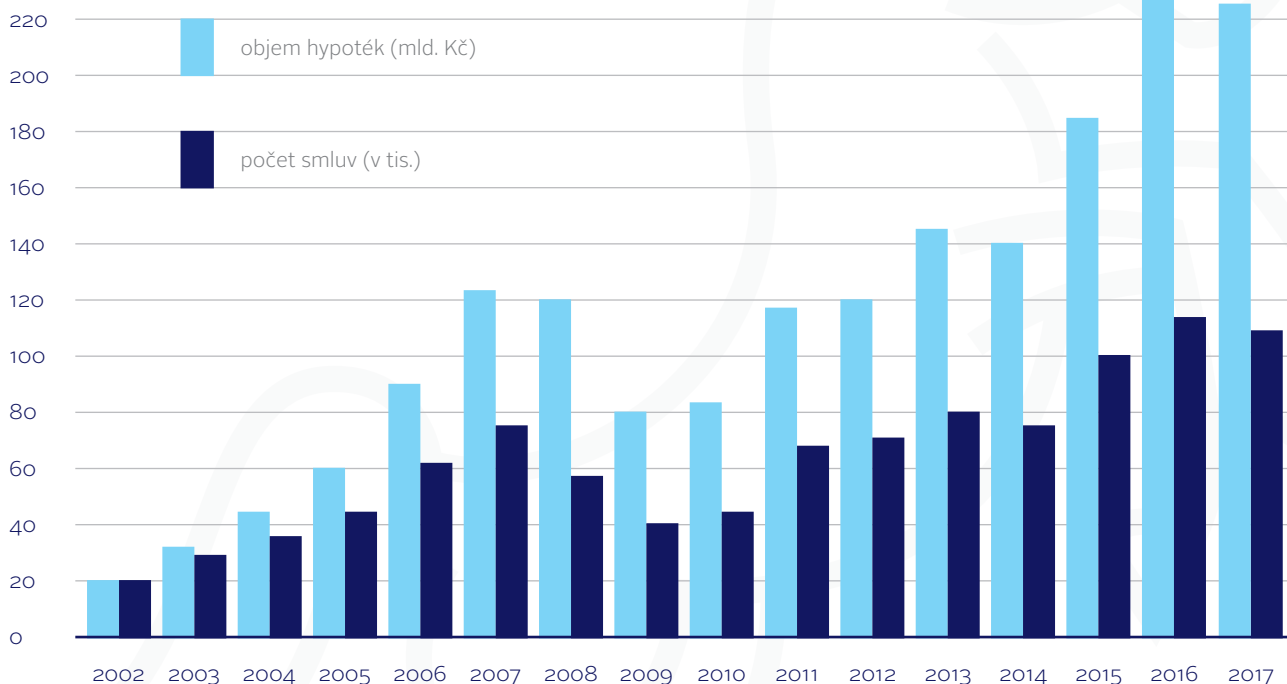
Hypoteční trh v České republice je co do objemů poskytnutých úvěrů na svých maximech, roční objem úvěrů z nově uzavřených úvěrových smluv za celé roky 2016 a 2017 se oproti roku 2009 více než ztrojnásobil, případná budoucí recese a růst úrokových sazeb na něj však bude mít zásadní vliv a vygeneruje značné množství problémových nesplácených úvěrů k vymáhání.

Důvodem výše uvedeného stavu jsou kromě právě vrcholící konjunktury i historicky nebývale nízké úrokové sazby u hypotečních úvěrů, které umožnily dosáhnout na hypoteční úvěr široké vrstvě obyvatel. Aktuálně však dochází ze strany ČNB ke zpřísnění podmínek pro poskytování hypotečních úvěrů a v blízké budoucnosti se ovšem dá očekávat jednak postupné zpomalení

ekonomického růstu, následované přirozenou recesí, ale zároveň i postupné zvyšování úrokových sazeb, které se v současné době již odrazily od svých historicky nejnižších hodnot a výhledově je čeká znatelný růstový trend.

Kombinace přicházející recese a postupného zvyšování úrokových sazeb, které se po konci fixace časem dotknou drtivé většiny běžících hypotečních úvěrů, povede k postupné ztrátě schopnosti řádně hradit hypoteční úvěr u velké skupiny dlužníků z hypotečních úvěrů, jak se stalo i v době ekonomické krize v letech 2009 až 2012.

V říjnu 2012, tj. na pomyslném vrcholu ekonomické krize, byl počet hypotečních úvěrů klasifikovaných jako se selháním v procentním vyjádření cca 3,5 % z jejich celkového objemu. V červnu 2017 byl však počet hypotečních úvěrů klasifikovaných jako se selháním v procentním vyjádření jen cca 1,9 % z jejich celkového objemu,



Vývoj objemu hypotečních úvěrů vs. počet uzavřených smluv od roku 2002 do roku 2017



který činil cca 1.443 miliardy Kč, a klasifikovány jako se selháním tak byly v absolutních číslech zajištěné pohledávky ve výši cca 28 miliard Kč.

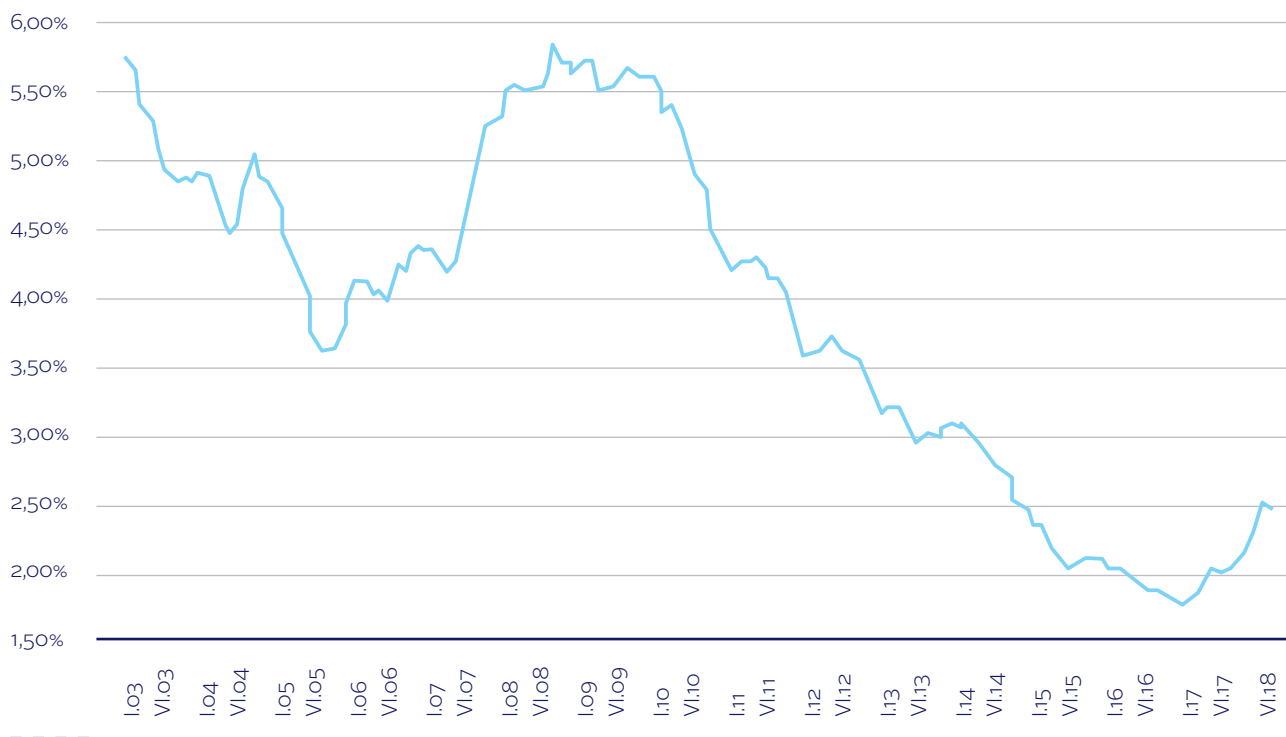
Pokud bychom předpokládali v budoucnu podobný vývoj jako za minulé ekonomické krize, tj. zvýšení počtu hypotečních úvěrů se selháním na minimálně 3,5 % z jejich celkového objemu, činily by pohledávky se selháním v celkovém objemu cca 50 miliard Kč, tj. nárůst o desítky miliard Kč.

Takový nárůst pohledávek se selháním nebude možné na straně bank efektivně zvládnout pouze svými interními právními odděleními, jelikož ty i v dnešní relativně klidné době nemají kapacity vymáhat všechny nesplácené úvěry a přistupují k jejich prodeji. V takových situacích je navíc pravděpodobné, že banky budou motivovány očistit svá portfolia o tyto klasifikované úvěry. V důsledku výše uvedeného předpokládáme v brzké době výrazné zvýšení nabídky na trhu

zajištěných pohledávek v České republice, a tím pádem i navýšení počtu zajímavých investičních příležitostí při současném poklesu jejich nabývací ceny, což jsou faktory, které ještě zvýší již nyní dobrou výkonnost podfondu.

Shrneme-li vše výše uvedené, je zřejmé, že situace na trhu se zajištěnými pohledávkami poskytne jedinečnou investiční příležitost. V blízké budoucnosti je reálné očekávat jak obecné utlumení růstu ekonomiky, tak i postupný růst úrokových sazeb. Tyto dvě skutečnosti budou mít zcela zásadní dopad na platební schopnost velkého počtu dlužníků a povedou ke zvýšení podílu nesplácených hypotečních úvěrů.

S ohledem na velké objemy realizovaných hypotečních úvěrů v posledních letech se tak počet nesplácených úvěrů v absolutních číslech zvýší až o desítky miliard Kč, což je situace, ze které budou dobře připravení hráči na trhu s pohledávkami výrazně profitovat.



**Vývoj průměrné úrokové sazby u nově poskytnutých hypotečních úvěrů od 01/2003 do 06/2018**

## Nabízíme vysoké zhodnocení a omezené riziko

---

Výnos investice do pohledávek je více než v jiných odvětvích odvislý od přidané hodnoty generované odbornou správou portfolia a schopností pohledávky efektivně vymáhat. Vliv vnějších faktorů na výkonnost podfondu je tak oproti jiným odvětvím omezený.

Vzhledem ke skutečnosti, že se v případě pohledávek z hypotečních úvěrů jedná o pohledávky zajištěné reálným aktivem – nemovitostí, nepodléhá jejich hodnota v čase významným výkyvům, zejména pak dlouhodobým výkyvům směrem dolů. Zajištění pohledávky nemovitostí rovněž odstraňuje riziko spočívající v celkové nedobytnosti pohledávky, jelikož určitá část pohledávky bude vždy uspokojena z prodeje nemovitosti.

Navázání minimální výše uspokojení na hodnotu nemovitosti ovšem neznamená, že výnos z realizace pohledávek slepě kopíruje vývoj na reálném trhu.

Zde se projeví zejména odbornost správce portfolia spravovaných pohledávek, který zajistí:

### A)

investice do pohledávek s nejpříznivějším poměrem mezi výší úplaty za postoupení pohledávky, výší pohledávky a hodnotou zajištění pohledávky;

---

### B)

investice do pohledávek zajištěných nemovitostmi, které jsou za každé situace vysoce likvidní a které nejsou ohroženy zkázou či znehodnocením, přičemž nadpoloviční část portfolia podfondu bude tvořena pohledávkami, které jsou zajištěny vysoce likvidními bytovými jednotkami o menších dispozicích;

---

### C)

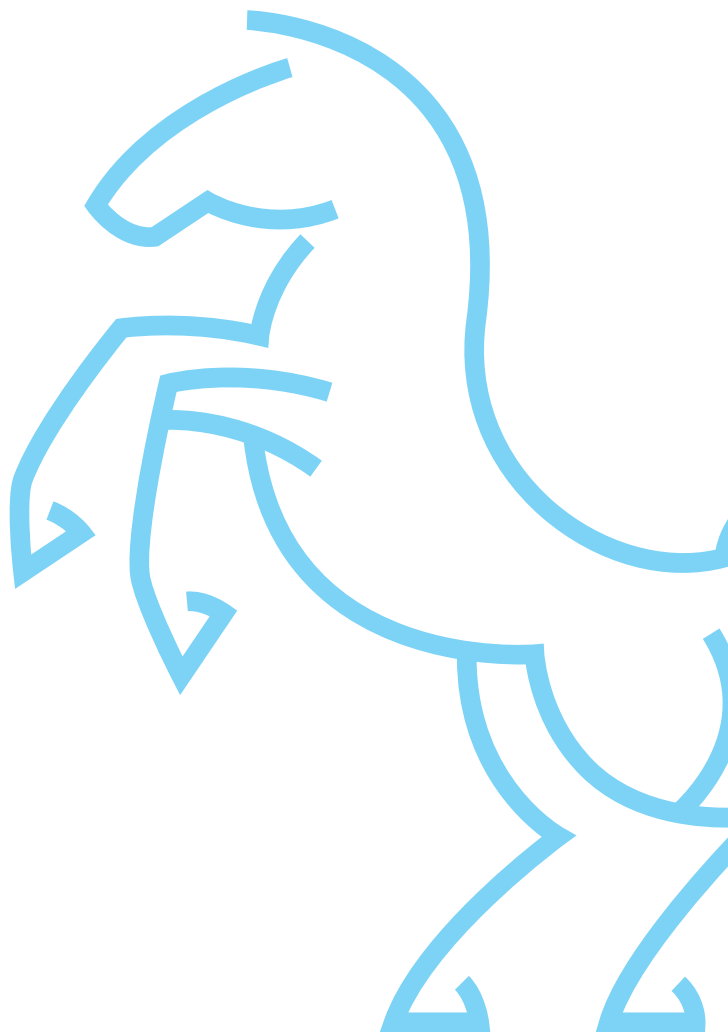
investice do vysokého počtu různých pohledávek s rozdílným geografickým umístěním zástav, čímž je celkové riziko investice více rozloženo;

---

### D)

v případě poklesu cen na reálném trhu vyvažování portfolia zvýšením podílu dlužníků, se kterými budou uzavírány splátkové dohody namísto okamžité realizace prodeje nemovitostí, a i období poklesu reálného trhu tak bude možné překlenout se ziskem.

Celkový rizikový profil investice do podfondu je proto nižší než u mnohých jiných investičních produktů.



## **Pomůžeme Vám diverzifikovat**

---

Výnos z vymáhání pohledávek nekopíruje případný pokles hodnoty jiných investičních instrumentů (akcie, nemovitosti, drahé kovy). Investice do zajištěných pohledávek Vám umožní lépe diverzifikovat riziko ve Vašem portfoliu.

## **Váš výnos na prvním místě**

---

Díky systému prioritních a výkonnostních investičních akcií máte přednostní podíl na výnosu fondu do 7,8 % p.a. před akcionáři s výkonnostními investičními akciemi, zároveň je minimální výnos redistribuován na úkor vlastního kapitálu výkonnostních investičních akcií (zakladatele).

## **Jsme důvěryhodní**

---

Podfond je založen dle českého právního řádu, dozorován ČNB, depozitářskou bankou a spravován největší profesionální investiční společností na trhu fondů kvalifikovaných investorů.

## **Investujeme spolu s Vámi**

---

Našemu projektu věříme, investujeme svoje prostředky spolu s těmi Vašimi!

## Jednáme eticky

---

Svoji činnost stavíme na etickém přístupu k lidem, kteří se dostali do těžké finanční situace. Respektujeme limity dané zákonem a žádného z našich dlužníků nepoctivým způsobem dále nezadlužujeme.

Naší přidanou hodnotou je odbornost a profesionalita, nikoliv nezákonné jednání a zneužívání nepříznivé osobní a finanční situace jiných. Dáváme přednost dohodě před vynucováním a preferujeme dobrovolné plnění pohledávek od našich dlužníků výměnou za přiměřený výnos.

Často jsme schopni individuální práci s dlužníkem dosáhnout stavu, kdy je pohledávka dobrovolně splácena, zatímco u původního věřitele by již došlo k (většinou ztrátovému) prodeji nemovitosti sloužící k zajištění pohledávky. Dlužníkům je v takovém případě ponechána možnost záchrany jejich bydlení, za což jsou nám vděční. Výměnou za toto řešení pak inkasujeme po delší dobu vyšší výnos, než bychom dosáhli vynuceným prodejem nemovitosti.

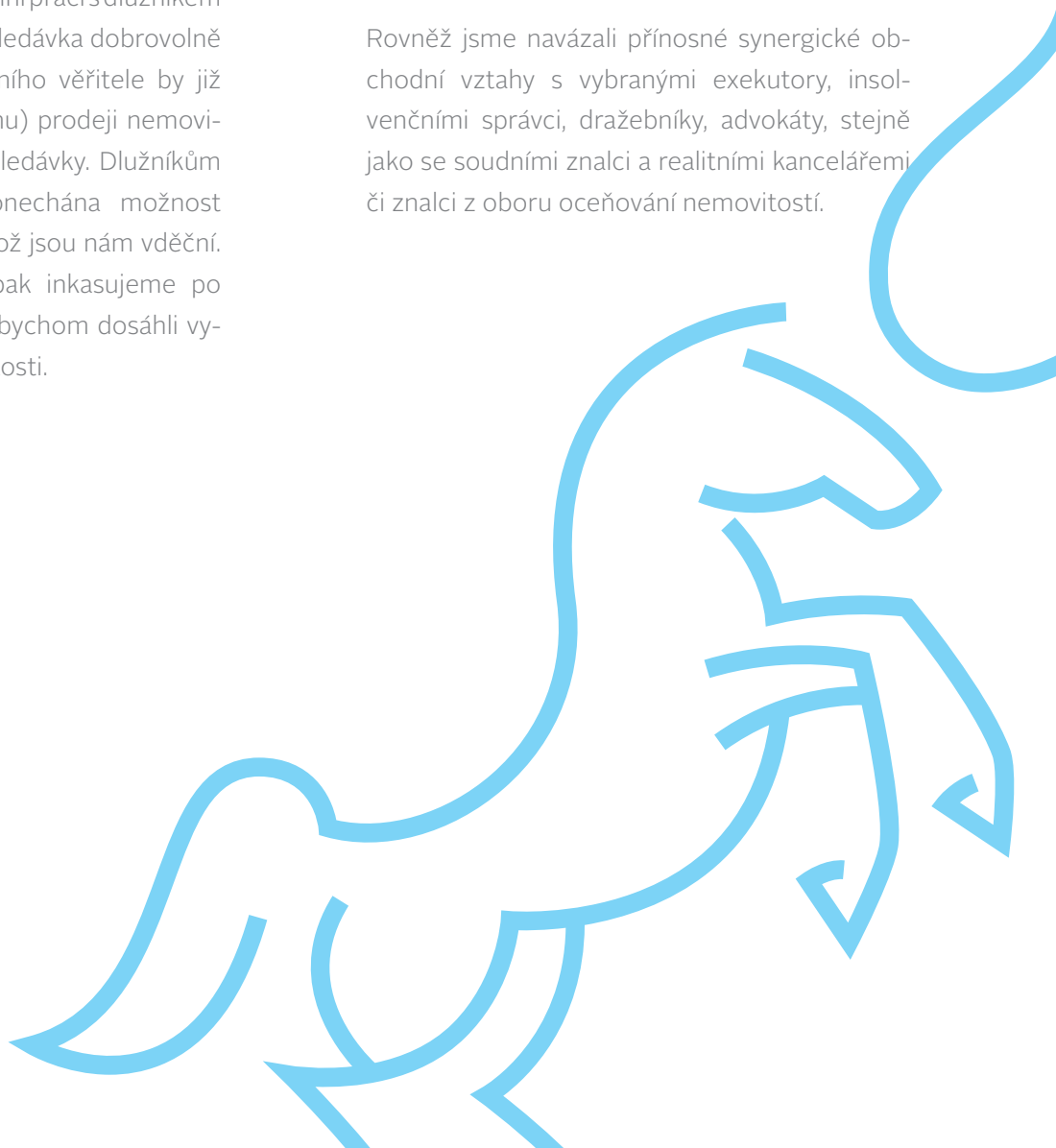
## Máme znalosti a zkušenosti

---

Správou portfolia pohledávek jsou pověřeny osoby s mnohaletou praxí v advokacii a v oblasti exekucí a insolvenčí. Rovněž jsme navázali cenná a stabilní obchodní partnerství se špičkovými obchodními partnery v oboru vymáhání pohledávek.

Za dobu své bohaté praxe v oboru vymáhání pohledávek jsme získali unikátní zkušenosti s celým procesem vymáhání pohledávek, které jsou dále zdokonalovány jak samotnou praxí, tak pravidelnou účastí na vzdělávacích akcích ze soudního i akademického prostředí.

Rovněž jsme navázali přínosné synergické obchodní vztahy s vybranými exekutory, insolvenčními správci, dražebníky, advokáty, stejně jako se soudními znalci a realitními kancelářemi či znalci z oboru oceňování nemovitostí.

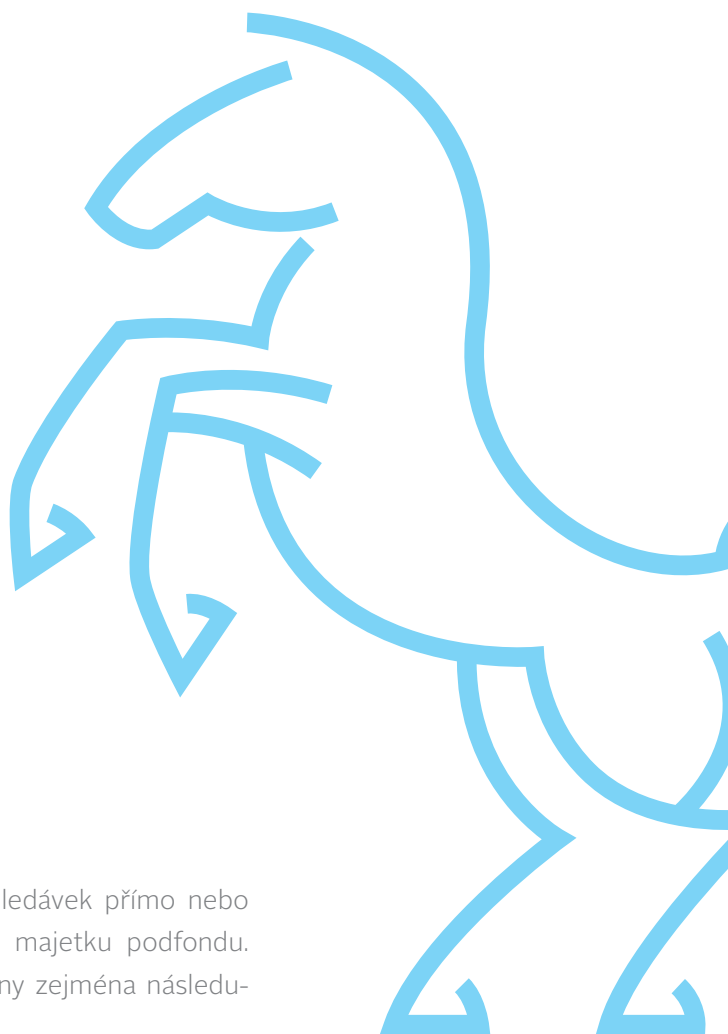


# PŘEDSTAVENÍ SPRÁVCE

**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. AVANT spravuje 59 fondů s celkovou hodnotou majetku přes 26 miliard Kč k 31. 12. 2018.

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 a majetkových účastí v začínajících projektech či v existujících firmách, kterým pomáhá v dalším rozvoji.





## INVESTIČNÍ PROCES

Podfond bude realizovat nákupy zajištěných pohledávek přímo nebo prostřednictvím ovládaných společností (SPV) v majetku podfondu. Příležitosti vhodné k investování budou opatřovány zejména následujícími způsoby:

- **účastí v aukcích jednotlivých pohledávek i balíků pohledávek pořádaných bankami a spořitelními a úvěrovými družstvy;**
- **spoluprací se subjekty zprostředkujícími investiční příležitosti přímo od dlužníků nesplácených pohledávek;**
- **z příležitostí vzniklých z běžného obchodního styku.**



# SPRÁVA A ŘÍZENÍ FONDU A PODFONDU

-----

## **Auditor**

Kontroluje vedení účetnictví podfondu a dodržování pravidel při obhospodařování majetku podfondu.

---

## **ČNB**

Česká národní banka zapisuje podfond do seznamu investičních fondů, dozoruje činnost podfondu, investiční společnosti a depozitářské banky, vyžaduje pravidelné reporty o hospodaření podfondu, uděluje sankce.



**Depozitářská banka**

Průběžně kontroluje nakládání s majetkem podfondu, účelovost každé položky na účtu podfondu musí být deponitáři dokladována, zajišťuje úschovu cenných papírů podfondu.

**Podfond**

Podfond fondu kvali kovaných investorů dle § 128 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (**ZISIF**) pod dohledem ČNB a deponitářské banky. Podfond vlastní SPV (100%) a poskytuje podřízené úvěry SPV (equity).

**Investiční proces**

Ke každému investičnímu záměru je zpracována analýza ekonomické výhodnosti (AEV), investici dále posuzuje investiční výbor a finálně o ní rozhoduje statutární ředitel.

**Investiční společnost**

Obhospodařuje majetek podfondu podle statutu podfondu a v souladu se ZISIF, jedná jeho jménem, podepisuje za podfond smlouvy, plní povinnosti podfondu vůči státní správě (účetnictví, daně), ČNB (měsíční reporting účetní závěrky, informace o změnách) a deponitářské bance. Činnost investiční společnosti kontroluje průběžně deponitářská banka a ČNB. Investiční společnost informuje investory podfondu o hodnotě investiční akcie, vydává a odkupuje investiční akcie a vede seznam akcionářů.

**Akcionář**

Investor, který vydáním investiční akcie získává podíl na majetku podfondu a právo na odkup investičních akcií v termínech dle statutu za aktuální hodnotu vyhlášenou investiční společností.

**Statut**

Základní dokument podfondu de nující investiční strategii, limity investování, pravidla rozhodování a hospodaření podfondu, způsob a frekvenci výpočtu hodnoty investiční akcie a nákladovosti podfondu, specifikuje rozsah činnosti deponitáře a informační povinnosti podfondu.

**SPV**

Projektová společnost vlastněná a ovládaná podfondem, která vlastní pohledávky a nemovitosti.

# UPOZORNĚNÍ

-----

Českomoravský fond SICAV, a.s. Pohledávkový podfond 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.

Sdělení klíčových informací fondu (KID) je k dispozici na <https://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. Uvedené informace mají pouze informativní charakter a nepředstavují návrh na uzavření smlouvy nebo veřejnou nabídku podle ustanovení občanského zákoníku.

Bližší informace o Common Reporting Standard (CRS) a Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) můžeme získat na <https://www.avantfunds.cz/cz/dulezite-informace/>.

Více informací o fondu Českomoravský fond SICAV, a.s.  
Pohledávkový podfond Vám podá:

-----

**Ing, Martin Krajčůek**

Obchodní ředitel

Telefon: +420 267 997 788

Mobil: +420 602 232 091

E-mail: [krajicek@avantfunds.cz](mailto:krajicek@avantfunds.cz)

Kontakt:

-----

ROHAN BUSINESS CENTRE

Rohanské nábřeží 671/15 (recepce B)

186 00 Praha 8

Telefon: +420 277 000 144

E-mail: [info@avantfunds.cz](mailto:info@avantfunds.cz)

Více informací o fondu na:

**[www.avantfunds.cz](http://www.avantfunds.cz)**



**Českomoravský fond SICAV, a. s.**

Kodaňská 558/25  
101 00 Praha 10 - Vršovice

Telefon: 216 216 160  
E-mail: [info@cmfond.cz](mailto:info@cmfond.cz)

