

Investiční příležitost

do komerčních nemovitostí
v České republice

INFORMAČNÍ MEMORANDUM

Publikováno: říjen 2018



DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

Toto Memorandum je připraveno za účelem poskytnutí nezbytných informací potenciálním investorům pro podporu jejich rozhodnutí o investování do nově zakládaného Fondu zaměřeného převážně na investice do komerčních nemovitostí v České republice. Prvním krokem byla akvizice logistického a celního areálu Zdiby, který tvoří Základní portfolio Fondu.

Potenciální investoři musí spoléhat na své vlastní posouzení a analýzu právních, daňových, finančních a jiných důsledků investic do Fondu, včetně analýzy rizika tohoto typu investování. Potenciální investoři by neměli vnímat obsah tohoto Memoranda jako závazný a každý investor by se měl o právních, daňových a dalších záležitostech předem poradit se svými odbornými poradci a konzultanty.

RSBC ČESKOMORAVSKÝ NEMOVITOSTNÍ FOND SICAV je fondem kvalifikovaných investorů. Investorem fondu nebo jeho podfondu se může stát výhradně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů. V případě investice v rozmezí 1 000 000 Kč až 125 000 eur posuzuje vhodnost takové investice pro investora obhospodařovatel nebo administrátor fondu. Toto Memorandum není určeno investorům, kteří nesplňují níže uvedená kritéria. Příjemce tohoto Memoranda není oprávněn jej kopírovat, poskytovat dalším osobám nebo jakýmkoli jiným způsobem ho distribuovat dále bez vědomí a předchozího souhlasu Fondu.

Potenciální investor je sám zodpovědný za finanční projekce a analýzy návratnosti investic. Veškeré finanční projekce a analýzy v Memorandu jsou založeny na informacích, které byly známy zpracovateli Memoranda ke dni jeho vyhotovení a veškeré projekce návratnosti investice vychází ze subjektivních odhadů, předpokladů budoucího vývoje trhů a z okolností a událostí, které proběhly v minulosti. Tyto odhady a předpoklady obsahují významné prvky subjektivního úsudku a analýzy, které mohou, nebo nemusí být správné. V souladu s těmito předpoklady žádné prezentované údaje nemohou být garantovány a potenciální investor nemůže spoléhat na to, že budou dosaženy předpokládané výsledky.

Výkazy a projekce uvedené v tomto Memorandu jsou založeny na výkladu práva a platné praxe v České republice k datu vydání tohoto dokumentu a podléhají změnám zákonů, interpretační praxe a zvyklostí. Distribuce tohoto Memoranda a nabízení investičních příležitostí na základě tohoto Memoranda a dalších souvisejících dokumentů mohou být omezené nebo nevhodné v některých jurisdikcích. Je odpovědností každé osoby, která bude investovat ve smyslu tohoto Memoranda, aby se informovala o platných zákonech a předpisech daného právního řádu.

Investice do Fondu není vhodným investičním nástrojem pro každého investora. Potenciální investor by měl předem pečlivě zvážit, zda investice podle tohoto Memoranda je pro něj vhodná s ohledem na jeho znalosti a finanční zdroje. Pozornost je potřeba věnovat zejména části týkající se rizikových faktorů.

Toto Memorandum nesmí být používáno a/nebo distribuováno samostatně bez statutu Fondu a stanov Fondu. Před investováním do Fondu je každý investor povinen seznámit se se statutem a stanovami Fondu a sdělením klíčových informací (KID) Fondu.

Sdělení klíčových informací fondu (KID) je k dispozici na 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.

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



OBSAH

DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ	2
OBSAH	3
ZKRATKY	4
RIZIKOVÉ FAKTORY	5
KLÍČOVÉ INFORMACE KE SPRÁVĚ AKTIV FONDU	7
ROLE RSBC GROUP	8
AKCIE	9
ZDANĚNÍ FONDU	10
ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU	11
SPRÁVA FONDU	13
INVESTIČNÍ CÍLE FONDU	14
STRUKTURA FONDU	14
INVESTIČNÍ STRATEGIE	14
ZÁKLADNÍ PORTFOLIO FONDU	15
AKVIZICE ZÁKLADNÍHO PORTFOLIA	20
NÁKLADY A POPLATKY FONDU	20
INVESTIČNÍ PROFIL ČESKÉ REPUBLIKY	21
STATUTÁRNÍ ORGÁNY FONDU	25
KONTAKTY	25



ZKRATKY

Správce Administrátor Obhospodařovatel	znamená AVANT investiční společnost, a. s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 275 90 241, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 11040.
ČNB	znamená Česká národní banka, se sídlem Na Příkopě 28, 115 03, Praha 1.
Fond	znamená RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 058 70 160, zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 22273.
Memorandum	znamená toto Informační memorandum z června 2018
Fondový kapitál	znamená hodnotu Majetku fondu sníženou o hodnotu dluhů Fondu
Majetek Fondu	znamená aktiva Fondu
Základní portfolio	znamená
	Nemovitosti vlastněné společností Zdiby Logistic Centre, a. s.:
	pozemek parc. č., st. 623, součástí pozemku je stavba č.p. 180, objekt občanské vybavenosti
	pozemek parc. č., st. 624, součástí pozemku je stavba bez čp / č. ev., jiná stavba
	pozemek parc. č., st. 658, součástí pozemku je stavba bez čp / č. ev., jiná stavba
	pozemek parc. č. 53/25
	pozemek parc. č. 53/31
	pozemek parc. č. 53/141
	pozemek parc. č. 53/142
	vše zapsáno na listu vlastnictví č. 2817, v k.ú. Zdiby, okres Praha–východ.
Zákon o obchodních korporacích	znamená zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění.
ZISIF	znamená zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění.



RIZIKOVÉ FAKTORY

Fond 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 dlouhodobém držení a není proto vhodná ke krátkodobé spekulaci.

Relevantními riziky spojenými s investiční strategií Fondu, která mohou ovlivnit hodnotu investice do Fondu, jsou zejména rizika související s investičním zaměřením Fondu na nemovitostní trh, a to především následující rizika:

- Riziko spojené s investicemi do nemovitostí
Obecně u investic do nemovitostí existuje riziko investic do nemovitostí, na kterých vážnou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. V případě náhlé změny okolností ovlivňujících cenu nemovitostí v Majetku Fondu by tak mohla nastat situace, kdy aktuální hodnota akcie Fondu stanovená na základě posledního provedeného ocenění, nekoresponduje s reálnou hodnotou nemovitostí v Majetku Fondu.
- Rizika spojená se stavebními vadami, spočívající v tom, že nemovitosti mohou být dotčeny stavebními vadami, které mohou být např. vadami skrytými nebo vadami, které vyvstanou až po delším časovém období.
- Rizika spojená s možností selhání společnosti, ve které má Fond účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem – úvěrové riziko, spočívající v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj dluh.
- Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívající v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji (např. bytových jednotek v residenčních projektech), nebo včasné a přiměřené obsazení aktiv určených k pronájmu (např. nebytových prostor u neresidenčních projektů) dostatečným množstvím nájemců.
- Úvěrové riziko, tj. riziko spojené s případným nedodržením závazků protistrany Fondu, kdy emitent investičního nástroje v Majetku Fondu či protistrana smluvního vztahu (při realizaci konkrétní investice) nedodrží svůj závazek, případně dlužník pohledávky tuto pohledávku včas a v plné výši nesplatí.
- Riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Fondu spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v Majetku Fondu na hodnotu akcie a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty.
- Riziko zvýšení investičních nákladů jednotlivých projektů oproti míře předpokládané obchodním plánem.
- Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje nemovitostního trhu na ceny a hodnoty projektů v Majetku Fondu.

Důsledkem výskytu některého z případů představujících rizika uvedená v předchozím textu, může být zpoždění, snížení nebo úplné vyloučení výnosů předpokládaných obchodním plánem. Takový stav může být překážkou pokrytí vlastní investice Fondu, popřípadě též překážkou úhrady závazků vůči třetím osobám. Vzhledem k tomu, že úhrada prostředků investovaných Fondem bude zpravidla podřízena plnému uhrazení



závazků vůči financující bance, vlastní prostředky by Fondu nebyly vráceny před tímto uhrazením; v případě krajně nepříznivého vývoje (zahrnujícím též možnou insolvenční příslušné společnosti) nebude vlastní investice Fondu vrácena ani v původní výši nebo dojde k úplné ztrátě vlastních investovaných prostředků.

Ostatní relevantní rizika, která mohou ovlivnit hodnotu investice do Fondu:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty akcií vydaných Fondem v důsledku změn skladby či hodnoty Majetku Fondu.
- Riziko odchylky aktuální hodnoty akcií vydaných Fondem od likvidační hodnoty otevřené pozice investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu akcií.
- Riziko pozastavení odkupu investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování investičních akcií Fondu, což může způsobit změnu aktuální hodnoty investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkup vypořádány a pozdější vypořádání odkupů.
- Operační riziko, jehož důsledkem může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování Majetek Fondu nebo cenné papíry vydávané Fondem.
- Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s Majetkem Fondu může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.
- Riziko právních vad spočívající v tom, že hodnota Majetku Fondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do Majetku Fondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.
- Riziko, že ze zákonem stanovených důvodů může být Fond zrušen, například z důvodu, že do 1 roku ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností celkový Fondový kapitál nedosáhne výše 1.250.000 EUR, že Fond nemá po dobu delší než tři měsíce depozitáře, z důvodu žádosti o výmaz Fondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Fondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod.
- Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Obhospodařovateli, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Obhospodařovatele nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení.
- Rizika vyplývající z omezení kontrolních činností Depozitáře § 73 odst. 1 písm. f) ZISIF.
- Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Aktiva v Majetku Fondu mohou být vyjádřena v jiných měnách, než v českých korunách, zatímco aktuální hodnota akcie Fondu a podíl na zisku se stanovuje v českých korunách (základní měnová hodnota). Změny směnného kurzu základní měnové hodnoty Fondu a jiné měny, ve které jsou vyjádřeny investice Fondu, mohou vést k poklesu nebo ke zvýšení hodnoty investičního nástroje vyjádřeného v této měně. Nepříznivé měnové výkyvy mohou vést ke ztrátě.



KLÍČOVÉ INFORMACE KE SPRÁVĚ AKTIV FONDU

Valná hromada

Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti. Akcionáři vykonávají své právo podílet se na řízení Fondu na valné hromadě nebo mimo ni. Akcionář se účastní valné hromady osobně nebo v zastoupení.

Valná hromada se koná nejméně jednou za účetní období, přičemž řádnou účetní závěrku projedná valná hromada nejpozději do 6 (šesti) měsíců od konce účetního období, pro které je účetní uzávěrka vypracována.

Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie, pokud Zákon o obchodních korporacích nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou.

Investiční výbor Fondu

O jednotlivých investicích rozhoduje Obhospodařovatel Fondu, přičemž je povinen vyžádat si předchozí písemné stanovisko investičního výboru Fondu. Investiční výbor Fondu má tři členy a je poradním orgánem Obhospodařovatele Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává statutární ředitel Fondu, a to dva členy na společný návrh všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva Obhospodařovatele Fondu. Investiční výbor rozhoduje prostou většinou všech členů; hlasování per rollam i ve formě e-mailové zprávy je možné. Informace o složení investičního výboru a jeho změnách poskytne Obhospodařovatel všem akcionářům Fondu.



Expertní poradce fondu

RSBC poskytuje profesionální a odborné poradenství Fondu pro zajištění maximálních výnosů z nemovitostí, a to monitoringem a analýzou tržního prostředí, doporučováním vhodné strategie pro optimalizaci výnosů, resp. strategie nákupu či prodeje nemovitostí ve Fondu.

Základní rozsah činností expertního poradce:

- monitoring návratnosti investic a doporučení výkonnému orgánu Fondu k reakci v závislosti na vývoj trhu;
- monitoring trhu a doporučování vhodné strategie v závislosti na vývoji trhu;
- průběžná analýza nejvhodnější struktury financování fondu, včetně analýz nabídek na bankovní financování;
- analýza nabídek oceňovatelů majetku a doporučení vhodné metodiky pro ocenění nemovitostí s ohledem na vývoj na trhu;
- poskytování vstupu pro analýzy ekonomické výhodnosti investic a obchodů ze spolehlivých a aktuálních informací;
- optimalizace pojištění nemovitostí a Fondu.

Správa nemovitostí

Finanční analýza jednotlivých nemovitostí nepracuje s potenciálním dodatečným příjmem, který může vzniknout z aktivní správy nemovitostí (property management). Správce nemovitostí se musí snažit identifikovat možnosti a využít příležitosti v oblasti správy majetku s cílem zlepšit plánované výnosy Fondu.

Potenciální dodatečné příjmy z aktivní správy nemovitostí mohou být např.:

- revize nájemních smluv, předjednání podmínek nájmu;
- revize mixu nájemců a případná jejich změna;
- využití prázdných dosud nevyužívaných prostor jejich uzpůsobením nebo rekonstrukcí za účelem zajištění příjmů z pronájmu;
- aktivní komunikace s nájemci za účelem identifikace možných negativních dopadů na inkaso nájmu;
- revize podmínek s dodavateli energií a služeb, přičemž potvrzení nebo vylepšení cenových podmínek může být dosaženo novým výběrovým řízením, přičemž základním kritériem musí být cena a kvalita dodávaných energií a služeb a nikoli jen cena;
- vhodné umístění reklamy nebo antény.



AKCIE

Investiční akcie

Akcie Fondu, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Investičními akciemi (IA) se rozumí výkonnostní investiční akcie, prioritní investiční akcie a prémiové investiční akcie. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy.

Výkonnostní IA mají podobu cenných papírů a jsou vydány ve formě na jméno. Výkonnostní IA mohou být vydány pouze po předchozím souhlasu alespoň 50 % akcionářů vlastnících zakladatelské akcie Fondu.

Prioritní a prémiové IA mají podobu zaknihovaných cenných papírů a jsou vydány ve formě na jméno.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li obecně závazný právní předpis nebo statuty Fondu něco jiného. S investiční akcií není spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle Zákona o obchodních korporacích a stanov Fondu na řízení Fondu, avšak je s ní spojeno právo akcionáře podílet se podle Zákona o obchodních korporacích a stanov Fondu na zisku Fondu a na likvidačním zůstatku při jejím zrušení s likvidací. Toto právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (z fondového kapitálu, který připadá na investiční akcie).



ZDANĚNÍ FONDU

Zdanění Fondu podléhá daňovým předpisům České republiky, zejména pak zákonu č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění. V době vydání tohoto Memoranda platí pro zdaňování příjmů investičních fondů 5% sazba daně z příjmů, pokud fond naplňuje definici „základního investičního fondu“ a splňuje příslušné podmínky:

U právnických a fyzických osob, které mají akcie Fondu zahrnuty v obchodním majetku, podléhají příjmy z výnosů z prodeje akcií Fondu standardnímu daňovému režimu. U fyzických osob, které nemají akcie Fondu zahrnuty v obchodním majetku, jsou v době vydání tohoto Memoranda příjmy z prodeje akcií Fondu osvobozeny od daně z příjmů, pokud investor tyto akcie vlastnil déle než 3 roky (více viz § 4 odst. 1 písm. x) zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů).

Plynou-li příjmy z prodeje akcií příjemci – daňovému nerezidentu v České republice, je Administrátor povinen v zákonem stanovených případech srazit z částky za odkoupenou akcii zajištění daně z příjmů ve výši podle platných právních předpisů.

Daňové předpisy se mohou v průběhu času relativně často měnit. Zdanění příjmu nebo zisků jednotlivých investorů závisí na v té době platných daňových předpisech a nemusí být pro každého investora shodné. Fond, Obhospodařovatel Fondu, Administrátor Fondu ani obecně investiční společnost, ani distributor akcií Fondu nejsou oprávněni poskytovat daňové poradenství nad rámec informačních povinností vyplývajících ze zákona. Proto Fond doporučuje, aby investor v případě pochybností ohledně režimu zdanění požádal o radu daňového poradce.



ZÁKLADNÍ UDAJE O FONDU

TYP FONDU	fond kvalifikovaných investorů
MĚNA FONDU	Kč
ČÍSLO ÚČTU PRO PLATBY	117864953/0300 ČSOB
VARIABILNÍ SYMBOL PLATBY	rodné číslo / IČO
ZAMĚŘENÍ FONDU	nemovitosti
INVESTIČNÍ STRATEGIE	nákup a prodej nemovitostí
PODKLADOVÉ AKTIVUM	komerční a logistické centrum Zdiby
CÍLOVÁ HODNOTA MAJETKU	1 000 000 000 Kč
CENNÝ PAPIR	prioritní investiční akcie
MINIMÁLNÍ INVESTICE	1 mil. Kč
PRŮMĚRNÝ OČEKÁVANÝ VÝNOS	5,4 % – 5,7 % p.a.
CENNÝ PAPIR	prémiová investiční akcie
MINIMÁLNÍ INVESTICE	3,5 mil. Kč
PRŮMĚRNÝ OČEKÁVANÝ VÝNOS	5,79 % – 6,12 % p.a.
FREKVENCE ÚPISU INVESTIČNÍCH AKCIÍ	měsíčně
ODKUPY INVESTIČNÍCH AKCIÍ	až po prvních 3 letech od vzniku Fondu, pak čtvrtletně s výpovědní lhůtou 6 měsíců, splatnost odkupu 3 měsíce.
DOBA TRVÁNÍ FONDU	na dobu neurčitou
VSTUPNÍ POPLATEK	max 3 %
VÝSTUPNÍ POPLATEK	5 % v případě odkupu nad 10 % investice konkrétního investora za posledních 12 měsíců v období prvních 4 let, poté 0 %.
SPRÁVCE FONDU	AVANT investiční společnost, a. s.
NÁKLADY FONDU	maximálně 2 % p.a. z očekávané hodnoty aktiv
ROČNÍ ODMĚNA SPRÁVCE	maximálně 2 % p.a. z očekávané hodnoty aktiv
MĚSÍČNÍ ODMĚNA SPRÁVCE	0,8 % p.a. z hodnoty majetku Fondu do 350 mil. Kč; 0,5 % p.a. hodnoty majetku fondu nad 350 mil. Kč
VÝKONNOSTNÍ ODMĚNA SPRÁVCE	0
DEPOZITÁŘ	Československá obchodní banka, a. s.
AUDITOR	BDO Audit s. r. o.
REGULACE A PRÁVNÍ ŘÁD	Česká národní banka a Česká republika
ZDANĚNÍ VÝNOSŮ FONDU	5 % ze zisku Fondu
ZDANĚNÍ PODÍLNÍKŮ – FYZICKÝCH OSOB	15 % při odkupu do 3 let, 0 % při odkupu po 3 letech



Označení Fondu je: **RSBC Českomoravský nemovitostní fond SICAV, a. s.**

Fond může používat rovněž zkrácené označení RSBC ČMNF SICAV.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Fond vznikl zápisem do obchodního rejstříku a byl zapsán do seznamu fondů vedeného ČNB, podle ZISIF.

Základní kapitál Fondu je tvořen zakladatelskými akciemi (kapitál zapisovaný do obchodního rejstříku) a investičními akciemi, které tvoří proměnlivou část kapitálu Fondu.

Výše zapisovaného základního kapitálu Fondu činí 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých), výše zapisovaného základního kapitálu odpovídá výši upsaných zakladatelských akcií. Základní kapitál Fondu se rovná jeho fondovému kapitálu.

Fond je registrován v České republice se sídlem v Praze.

Fond je založen na dobu neurčitou. Fond je zřízen s cílem zajistit stabilní portfolio nemovitostí, resp. nemovitostních společností, které mají potenciál pro další zhodnocení, které při jejich následném prodeji umožní realizovat zajímavý výnos vyplácením podílu na zisku a dividend. Preferenční výnos činí u prioritní akcie 5,4 % p.a. a sekundární výnos je roven veškerému výnosu z části převyšující 5,4 % p.a. preferenčního výnosu až do 5,7 %.

Preferenční výnos činí u prémiové akcie 5,79 % p.a. a sekundární výnos je roven veškerému výnosu z části převyšující 5,79 % p.a. preferenčního výnosu až do 6,12 % p.a.

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, účastí v nemovitostních a jiných společnostech, a doplňkově do cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných aktiv v rámci Evropské unie s předpokládaným nadstandardním výnosem.

Fond nevytváří podfondy dle § 165 ZISIF.

Reálná hodnota jmění Fondu, zejména nemovitostí, bude oceňována minimálně jednou ročně, a to k 31. 12. každého kalendářního roku.



SPRÁVA FONDU

Obhospodařovatel a Administrátor Fondu

Za Obhospodařovatele Fondu a Administrátora Fondu byla vybrána AVANT Investiční společnost a. s., společnost nezávislá na RSBC Group a zakladatelích Fondu, která je v současnosti největší investiční společností na trhu fondu kvalifikovaných investorů v České republice. Administrátor poskytuje investorům služby kompletní servis správy fondů, včetně plnění všech regulatorních povinností Fondu podle ZISIF.

Auditor Fondu

BDO Audit s. r. o.
IČO: 453 14 381
Olbrachtova 1980/5
140 00, Praha 4 – Krč

Depozitář

Československá obchodní banka, a. s.
IČO: 000 013 50
Radlická 333/150
150 57, Praha 5

Oceňovatel majetku Fondu

Jednotlivé nemovitosti v majetku Fondu budou jedenkrát ročně oceňovány externími nezávislými znalci, jednak pro účely Fondu, případně pro potřeby financující banky. Pro oceňování nemovitostí v majetku Fondu bude používán renomovaný znalec nebo znalecký ústav působící na středoevropském trhu v souladu se statutem Fondu a ZISIF.

Informování investorů o hospodaření Fondu

Fond nejpozději do šesti měsíců po skončení kalendářního roku uveřejní na své internetové adrese:

→ **www.cmnf.cz**

→ **www.avantfunds.cz**

Výroční zprávu Fondu daného kalendářního roku uveřejní na internetové adrese www.cmnf.cz.

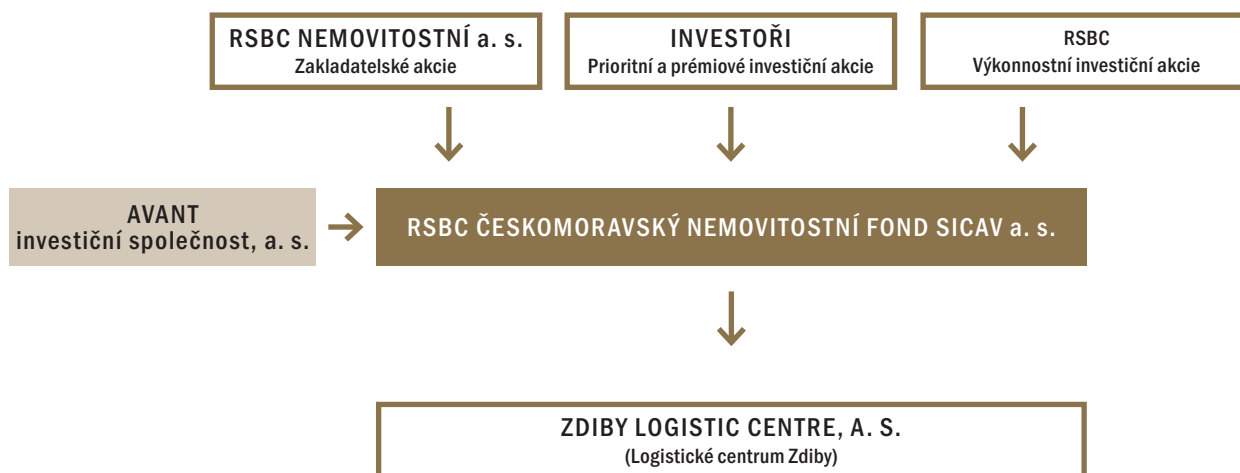
Součástí výroční zprávy je účetní závěrka ověřená auditorem. Výroční zpráva Fondu bude investorům dále k dispozici v sídle Fondu.



INVESTIČNÍ CÍLE FONDU

Investičním cílem Fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených investory, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do komerčních nemovitostí. Převážná část zisků plynoucích z nemovitostí Fondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

STRUKTURA FONDU



INVESTIČNÍ STRATEGIE

Fond je primárně zaměřen na zavedený český trh s komerčními nemovitostmi. Pro zajištění diverzifikace bude Fond zaměřen nejen na logistické areály, ale bude rovněž usilovat o získání dalších typů komerčních nemovitostí.

Fond se primárně zaměří na nemovitosti, které budou mít potenciál pro zvýšení obsazenosti nebo zvýšení příjmu z pronájmu prostřednictvím aktivní správy. Fond se především zaměří na nemovitosti, které mohou být pořízeny a prodány v časovém horizontu 1 až 3 roky.

Exit strategie bude založena na prodeji celkově rekonstruovaných a plně pronajatých nemovitostí do jiných investičních fondů.



ZÁKLADNÍ PORTFOLIO FONDU

Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST





ZDIBY LOGISTIC CENTER

Logistický a celní areál Zdiby je situován v jižní části obce Zdiby přímo u čtyřproudé silnice číslo 608. Areál se nachází jen 1,5 km od sjezdu z dálnice D8. Výborná dopravní dostupnost, a to jak automobilem, tak také autobusem MHD (8 min. na metro Kobylisy). Logistický areál tvoří 2 administrativní budovy a skladová hala s přístavbou. Uvnitř těchto budov se nachází restaurace, sídlo celního úřadu a dále firemní kanceláře. Součástí areálu je parkoviště až pro 30 nákladních vozidel a 60 osobních automobilů. V přední části areálu je dále parkoviště pro 45 osobních automobilů.

SPOLEČNOST ZDIBY LOGISTIC CENTRE, a. s.

Společnost byla založena v roce 2008 a je vlastníkem areálu skladových a kancelářských budov na adrese Zdiby, Pražská 180, na parcelách KN č. st. 623, st. 624, st. 658, 53/142 a 53/25 zapsané v katastru nemovitostí na LV č. 2817, KÚ Zdiby.

VLASTNICKÁ STRUKTURA SPOLEČNOSTI

Vlastníkem logistického areálu je Fond, který ovládá 100 % společnosti Zdiby Logistic Centre, a. s.

PRONAJÍMATELNÁ PLOCHA

Celková pronajímatelná plocha je 7 882 m², z čehož 4 531 m² jsou kanceláře, 2 932 m² jsou sklady, 233 m² je plocha restaurace a 186 m² jsou apartmány.

STRUKTURA NÁJEMCŮ

Klíčovými nájemci jsou IN TIME, Celní ředitelství Praha – Celní sklad, Alpen Pharma CZ, EUROIMPEX CZ, GERLACH, L TRUST EUROPE, PST CLC, Green Center, Cloud4com.

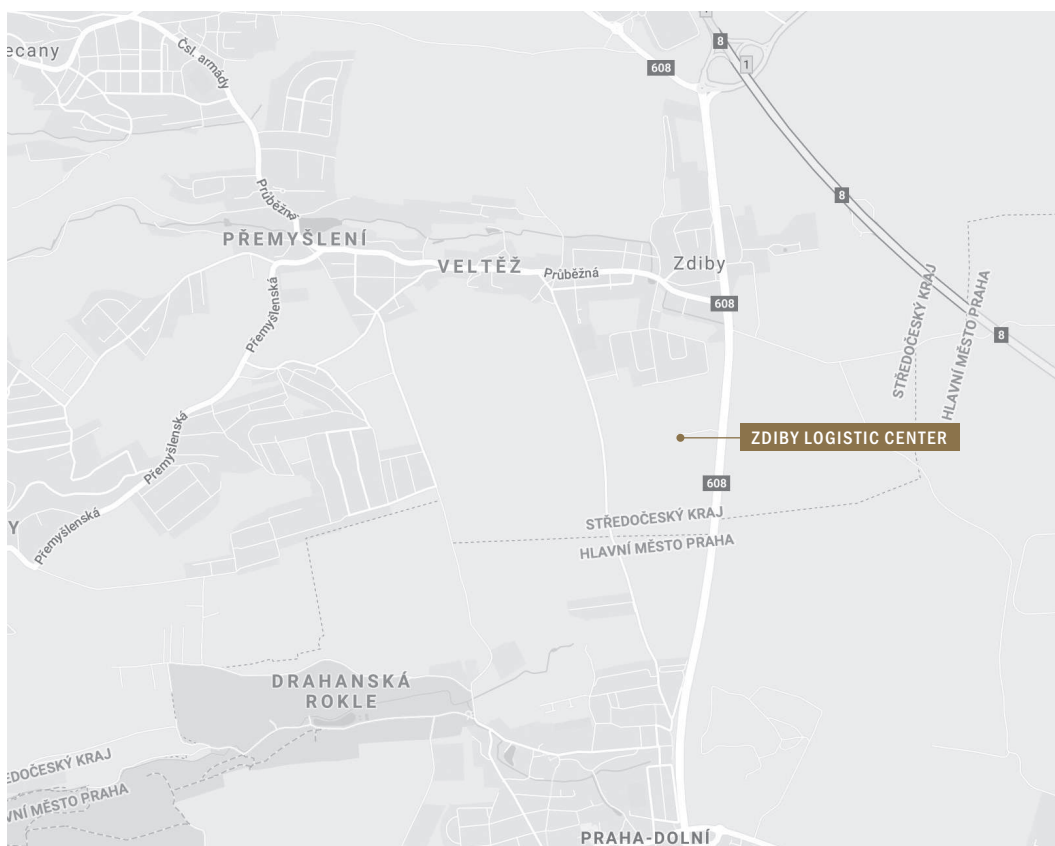
Aktuální obsazenost logistického areálu je 94,4 %.

Na výše uvedených nemovitostech vážne zástavní právo smluvní (zůstatek k 31. 10. 2018 činí 65 002 502,08 Kč) zřízené ve prospěch Sberbank CZ, a. s., se sídlem U Trezorky 921/2, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČO: 250 83 325 (dále jen „Banka“).





MAPA



SITUAČNÍ PLÁN AREÁLU

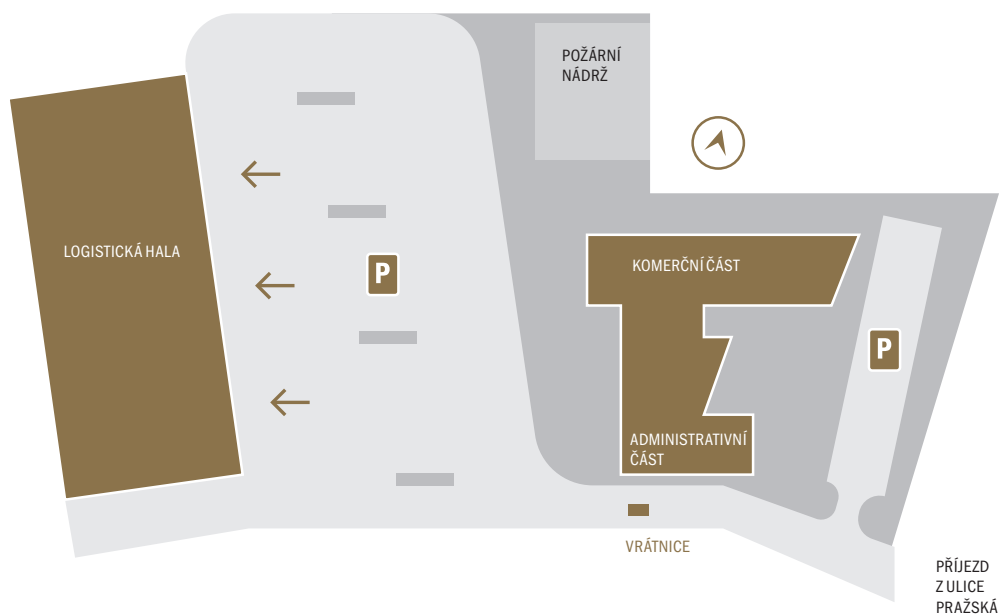




FOTO EXTERIÉRU

Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST





FOTO INTERIÉRU

Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST





AKVIZICE ZÁKLADNÍHO PORTFOLIA

Akvizice Základního portfolia je financována kombinací vkladu vlastnických podílů zakladatelů Fondu na společnosti vlastníci Základní portfolio, které budou přeměněny na investiční podíl ve Fondu, doplněného o investiční prostředky od investorů Fondu, přičemž se předpokládá, že bankovní financování ve Společnosti zůstane zachováno, respektive bude navýšeno v závislosti na celkové investici investorů.

Fond bude investovat zejména do nemovitostí a nemovitostních společností v souladu se statutem Fondu a ZISIF.

Finanční rozvaha akvizice Základního majetku:

Fond

AKVIZICE

42 015 000 Kč	pořizovací cena společnosti BONLATE LIMITED dle znaleckého posudku
58 300 000 Kč	refinancování akcionářského úvěru
1 000 000 Kč	celkové pořizovací náklady
101 315 000 Kč	celková kupní cena

EQUITY

101 315 000 Kč	celkový kapitál požadovaný ve Fondu
-----------------------	--

NÁKLADY A POPLATKY FONDU

- Vstupní poplatek max 3 % u prioritních investičních akcií, 0 % u výkonnostních investičních akcií.
- Obhospodařování Fondu 0,8 % p.a. z hodnoty majetku Fondu do 350 mil. Kč a 0,5 % p. a. nad 350 mil. Kč.
- Úplata depozitáři Fondu 25 000 Kč/měsíc + DPH.
- Audit 120 000 Kč + DPH ročně.
- Oceňování 250 000 Kč + DPH ročně.
- Výstupní poplatek 5 % v případě odkupu nad 10 % investice konkrétního investora za posledních 12 měsíců v období prvních 4 let.



INVESTIČNÍ PROFIL ČESKÉ REPUBLIKY

KLÍČOVÉ UDÁLOSTI

EKONOMIKA

Po silném ekonomickém růstu ve čtvrtém čtvrtletí 2017 je na začátku roku 2018 patrný růst mírnější. Růst byl oproti minulým rokům, kdy jej táhla průmyslová výroba, vedený spotřebou domácností a investicemi domácích firem.

INVESTIČNÍ TRH

Nedostatek nejkvalitnějších nemovitostí na trhu je jednou z příčin výrazného poklesu objemu investic na trhu. Na trhu se objevují nové investiční skupiny a český kapitál tak naprosto dominoval investicím 1. čtvrtletí.

KANCELÁŘE

Celkový objem kancelářských ploch narostl na 3,36 milionů m². Neobsazenost nadále klesala na 6,2 % ke konci čtvrtletí a má dobrý výhled na další potenciální pokles. Čistá absorpce ploch zůstala pozitivní již po 12 po sobě jdoucích čtvrtletích, a to i přes nově dokončené prostory na trhu.

PRŮMYSLOVÉ PROSTORY

S nově dokončenými prostorami o velikosti 212 700 m² překročil český industriální trh velký milník: celkový objem prostor překročil 7 milionů m². Neobsazenost i nadále klesala, na konci 1. čtvrtletí byla na 3,6 %, meziročně o 1,1 procentního bodu níže.

EKONOMIKA

PŘEHLED 1. ČTVRTLETÍ 2018

Po silném růstu ekonomiky ve 4. čtvrtletí 2017 o 5,5 % ukazují předběžná čísla za 1. čtvrtletí 2018 na pokles na 4,5 %. Oproti předchozím letům, kdy byl růst veden zejména průmyslovou výrobou, v 1. čtvrtletí byla hlavním motorem domácí spotřeba, a to jak spotřeba domácností, tak i investice tuzemských firem. Vyššímu růstu bránil nedostatek pracovních sil, který neumožňuje navýšit výrobu. Rovněž došlo k poklesu ekonomiky v Německu, které je největším obchodním partnerem ČR.

Na konci roku byla průměrná mzda ve veřejném sektoru 34 943 Kč, meziročně o 10,3 procent více, v soukromém sektoru pak 32 972 Kč, meziročně o 7,1 % více.

Míra inflace, která slouží České národní bance (ČNB) jako jeden z hlavních indikátorů pro určování navýšování úrokových sazeb, byla v prvních měsících roku 2018 kolem 2 %, což je cílová míra ČNB. Banka proto nepřistoupila prozatím k dalšímu zvyšování úroků.

Česká koruna (Kč) postupně posilovala od loňského odstranění zastropování kurzu, avšak v posledním čtvrtletí prozatím posilování ustalo.

VÝHLED

Neočekáváme, že by ekonomický růst v roce 2018 překonal loňských 4,6 %, a to zejména kvůli nedostatku pracovních sil.

S mírou nezaměstnanosti na pouhých 2,2 % (březen 2018) je země téměř na plné zaměstnanosti, proto očekáváme růst mezd ve všech sektorech.

Pro trh práce momentálně nejsou jednoduchá řešení. Svazy zaměstnavatelů lobbují u vlády pro zjednodušení zaměstnávání cizinců ze zemí mimo EU (zejména z Ukrajiny a Balkánu), ale doposud nebyly pro zlepšení situace učiněny žádné konkrétní kroky.

Nedávné zvýšení cen surové ropy by se mohlo promítnout nejen do navýšení cen paliv, ale i ostatního zboží. Nárůst inflace by pak mohl donutit ČNB k dalšímu zvýšení úroků.



KANCELÁŘE

NABÍDKA A NEOBSAZENOST

V průběhu prvního čtvrtletí dosáhl celkový objem moderních kanceláří v Praze úrovně 3,36 milionu m².

V prvním čtvrtletí bylo dokončeno 38 700 m² ve čtyřech budovách.

City West A1 (9 300 m²) v Praze 5 a Visionary (20 500 m²) v Praze 7 byly nově postavené budovy, zatímco u budovy Mango (3 300 m²) a Nekázanka 11 (5 600 m²) v Praze 1 se jednalo o rekonstrukce. V době dokončení byla většina z těchto prostor obsazena.

V souladu s naším očekáváním došlo k dalšímu mírnému poklesu neobsazenosti na 6,2 %. Oproti konci roku 2017 to bylo o 0,7 procentního bodu méně.

POPTÁVKA

Ve srovnání s předchozím rokem byla poptávka o něco nižší. V prvním čtvrtletí byl hrubý objem pronájmů na úrovni 85 800 m², což je meziročně o 19 % méně.

Čistý objem pronájmů pak byl 60 800 m², meziročně o 15 % méně.

Čtvrtletní čistá absorpce ploch (celková změna v obsazeném množství kancelářských ploch) byla pozitivní již v 12. po sobě jdoucím čtvrtletí a dosáhla v 1. čtvrtletí 57 600 m². Absorpce ploch byla pozitivní i přes nově dokončené plochy, čemuž částečně napomohlo i stažení dvou budov, které čeká celková rekonstrukce z trhu (VN 33 v Praze 1 a Vinice v Praze 10).

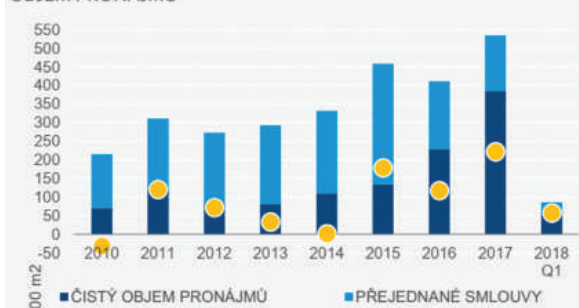
VÝHLED

Na konci prvního čtvrtletí 2018 bylo v Praze ve výstavbě či rekonstrukci zhruba 334 200 m² kanceláří. Do konce roku 2018 by mělo být dokončeno 164 900 m², z nichž je již zhruba polovina pronajata. Další 169 300 m² je k dokončení v roce 2019, většina – 75 % – je již pronajata.

Pro rok 2020 očekáváme přibližně stejný objem prostor k dokončení: ačkoliv je celkový objem plánovaných prostor výrazně vyšší, jak překážky v plánovacím procesu, tak ani developeři neuvolní na trh větší objem prostor.

Při současné míře poptávky očekáváme stabilizaci neobsazenosti mezi 5 % a 6 %. Optimistický scénář ukazuje na pokles neobsazenosti pod 5 %. Takto nízká míra neobsazenosti by měla pozitivně ovlivnit růst nájemného. Nájemné za nejlepší prostory v centru je na úrovni 20,50-21,50 eur za m² a další růst je pravděpodobný, jelikož nově plánované budovy v centru se již nabízejí za vyšší nájemné.

OBJEM PRONÁJMŮ



Zdroj: Colliers International, Prague Research Forum

NÁJEMNÉ ZA NEJLEPŠÍ PROSTORY (EUR/m²/měsíc)

Centrum města	Vnitřní město	Vnější město	Průměr
20,50-21,50	15,00-17,00	13,50-15,00	13,75

Zdroj: Colliers International



PRŮMYSLOVÉ PROSTORY

NABÍDKA A NEOBSAZENOST

Nově dokončené prostory v objemu 212 700 m² v prvním čtvrtletí přispěly k překonání dalšího milníku. Celkový objem průmyslových ploch v Česku přesáhl hranici 7 milionů m².

Průměrná obsazenost nově dokončených prostor překonala 89 % a 16 z 19 nově dokončených budov bylo plně obsazeno.

Celkový objem průmyslových ploch dosáhl 7,18 milionu m².

K nastěhování tak bylo volných 257 200 m² skladových ploch, přičemž pouze devět budov by bylo schopno nabídnout plochy větší než 10 000 m². Těchto devět budov pak představovalo 56 % ze všech volných ploch.

POPTÁVKA

Hrubý objem pronájmů v 1. čtvrtletí dosáhl 420 300 m², což je 34 % meziroční pokles.

Předjednané smlouvy tvořily velkou část poptávky s 227 800 m² a čistý objem pronájmů pak byl 192 400 m².

Během prvního čtvrtletí bylo uzavřeno šest transakcí nad 15 000 m², přičemž čtyři z nich byly předjednané smlouvy, dvě byly smlouvy nové. Jména nájemců zůstávají nezveřejněna.

Stálá poptávka a klesající míra neobsazenosti vyústila v mírný nárůst nájemného za nejlepší prostory. Úroveň nájmů za nejlepší prostory v Praze a Brně je nyní stejná, a podobné to je v případě Ostravska a Plzeňska.

VÝHLED

Na konci čtvrtletí bylo ve výstavbě 498 100 m² ploch, z nichž 56 % je již pronajato. Více jak 60 % těchto prostor je plánováno k dokončení v prvním pololetí 2018, zbytek pak do konce roku.

I když je 75 % trhu v České republice kontrolováno pěti největšími developery a vlastníky, je trh nadále atraktivní pro nové hráče na trhu. V posledních několika měsících započala výstavba prvních hal pro francouzského developera LinkCity (v Hradci Králové) nebo pro českého developera Concens Investment (v Ostravě).

Velmi nízká míra neobsazenosti by mohla mít dopad na další zvyšování nájemného, zejména v oblastech s vysokou poptávkou a malým množstvím dostupných prostor, jako je na jih od Prahy podél dálnice D1, kde byla na konci čtvrtletí neobsazenost pod 1 %.



NÁJEMNÉ ZA NEJLEPŠÍ PROSTORY (EUR/m ² /měsíc)			
Praha	Brno	Ostrava	Plzeň
4,25-4,75	4,25-4,75	4,00-4,35	4,00-4,35

Zdroj: Colliers International



NÁJEMNÉ NA TRHU KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ ROSTE

Přes 350 000 čtverečních metrů nových kancelářských ploch má do konce roku 2018 přibýt na území Prahy. Tato nová nabídka administrativních prostor by však neměla způsobit snižování nájemného, právě naopak. Podle analýzy mezinárodní poradenské společnosti BNP Paribas Real Estate výše nájemného roste napříč všemi segmenty díky silné poptávce nájemců a pozitivním ekonomickým výhledům.

Stejná situace jako u kanceláří panuje také v segmentu špičkových retailových a logistických nemovitostí. „Nabízí se analogie k bytům, které v některých částech Prahy rostou meziročně dvouciferným tempem. U komerčních budov predikujeme růst nad inflačním očekáváním 2–5 %,“ vysvětluje Lenka Šindelářová MRICS, Head of Research & Consultancy v BNP Paribas Real Estate.

„Silná poptávka investorů vede ke stlačování výnosových měr a růstu cen komerčních nemovitostí. Zvyšující se ceny realit by tak měl vyvážit výhled rostoucích příjmů z nájemného, a poskytnout tak investorům lepší návratnost investice,“ potvrzuje Stewart Thomson, Country Head BNP Paribas Real Estate ČR.

Nájemné u prémiových kanceláří v Praze od roku 2014 zůstalo stabilní na 18,50–19,50 eur/m²/měsíc. Rozpohybovaly ho až posílená poptávka po pronájmech a nedostatek nových projektů, do konce loňského roku vzrostlo na 19–20 eur/m² / měsíc. U vybraných „trofejních“ nemovitostí v centru města nájemné už nyní dosahuje k 21–23 eur/m².

Nájemné tak ve většině zavedených i těch rozvíjejících se lokalit zaznamenalo nárůst o minimálně 0,5 eur za posledních 6 měsíců. Na okrajích Prahy je interval 13–14,50 eur, ovšem i zde je patrný tlak na mírný růst.

U retailových prostor na hlavních nákupních třídách došlo v posledních pěti letech ke zvýšení nájemného dokonce o 20 %. Aktuální hladina přesahuje 200 eur/m²/měsíc. I zde BNP Paribas předpovídá další zvyšování nájemného, zejména s ohledem na dlouhodobý nedostatek odpovídajících prostor.

Mírně rostoucí tendenci vykazují podle analýz BNP Paribas Real Estate i nájmy u průmyslových nemovitostí. Důvodem je souběh hned několika faktorů: silná poptávka, nedostatek dostupných pozemků v určitých lokalitách a rostoucí stavební náklady.

Tisková zpráva: BNP Paribas Real Estate



STATUTÁRNÍ ORGÁNY FONDU

Statutární ředitel

AVANT investiční společnost, a. s. zastoupený Ondřejem Pieranem a Robertem Robkem
– pověření zmocněnci.

Investiční výbor fondu

Milan Novotný za AVANT investiční společnost, a. s.
Christopher Kottbauer za RSBC Private Equity CZ a. s.
Robert Schöpfung za RSBC Private Equity CZ a. s.

Správní rada

Robert Schöpfung
Věra Slezáková
Jan Ditz

Valná hromada

Výbor pro audit

KONTAKTY

AVANT investiční společnost, a. s.

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

Bc. Pavel Bříza
Obchodní ředitel
Mobil: +420 604 231 069
Telefon: +420 277 000 144
E-mail: pavel.briza@avantfunds.cz

Údaje v tomto Memorandu jsou aktuální k datu 16. 10. 2018.

