

spilberk

Investiční fond



Základní údaje

Aktuální hodnota majetku

115 906 864 Kč
(k 30. 9. 2018)

Investiční strategie

Development rezidenčních nemovitostí

Typ fondu

Fond kvalifikovaných investorů

Zaměření fondu	nemovitosti a financování nemovitostních projektů
Frekvence úpisu investičních akcií (dále IA)	měsíční
Cenný papír	prioritní investiční akcie
Očekávaný výnos fondu (IRR)	7,2 % p.a.
Odkupy IA	pololetně (splatnost do 90 dní)
Doba trvání fondu	na dobu neurčitou
Minimální investice klienta	1 mil. Kč (pro § 272 odst. 1 písm. a) až h) a písm. i) bod 2 ZISIF), jinak 125 tis. EUR
Investiční horizont klienta	střednědobý, 3-5 let
Vstupní poplatek	až 3 %
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
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 10 % p.a. z průměrné hodnoty aktiv

/ Základní údaje

Depozitářská banka	Československá obchodní banka, a.s.
Auditor	ATLAS 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

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 prioritně v Brně.



Výhody investování prostřednictvím fondu kvalifikovaných investorů

- ✓ Profesionální správa majetku.
- ✓ **Nízké** vstupní a výstupní poplatky , za určitých okolností i nulové.
- ✓ **Kontrola nakládání s majetkem** fondu depozitářskou bankou (Československá obchodní banka, a.s.).
- ✓ **Nížší 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.
- ✓ Přednostní výplata akcionářů s prioritními akciemi.

Analýza trhu

Brněnský realitní trh je po Praze druhým největším trhem nemovitostí. Kromě nově vznikajících a rozšiřujících se průmyslových zón, které v poslední době vyvolaly příchod řady nových technologických firem, výrobních závodů a logistických center, které vytvořily stovky nových pracovních příležitostí, podporuje poptávku realit také existence více než desítky univerzit s celou řadou fakult, na nichž studuje několik desítek tisíc studentů.

Poptávka po nájemním bydlení a nákup nemovitostí jsou faktory, které v několika posledních letech skokově zvedaly průměrné ceny nemovitostí. Růstu cen rovněž přispělo nevyřešené téma nového územního plánu. Městu Brnu se nedaří aktualizovat stávající platný územní plán, ale ani přijmout územní plán

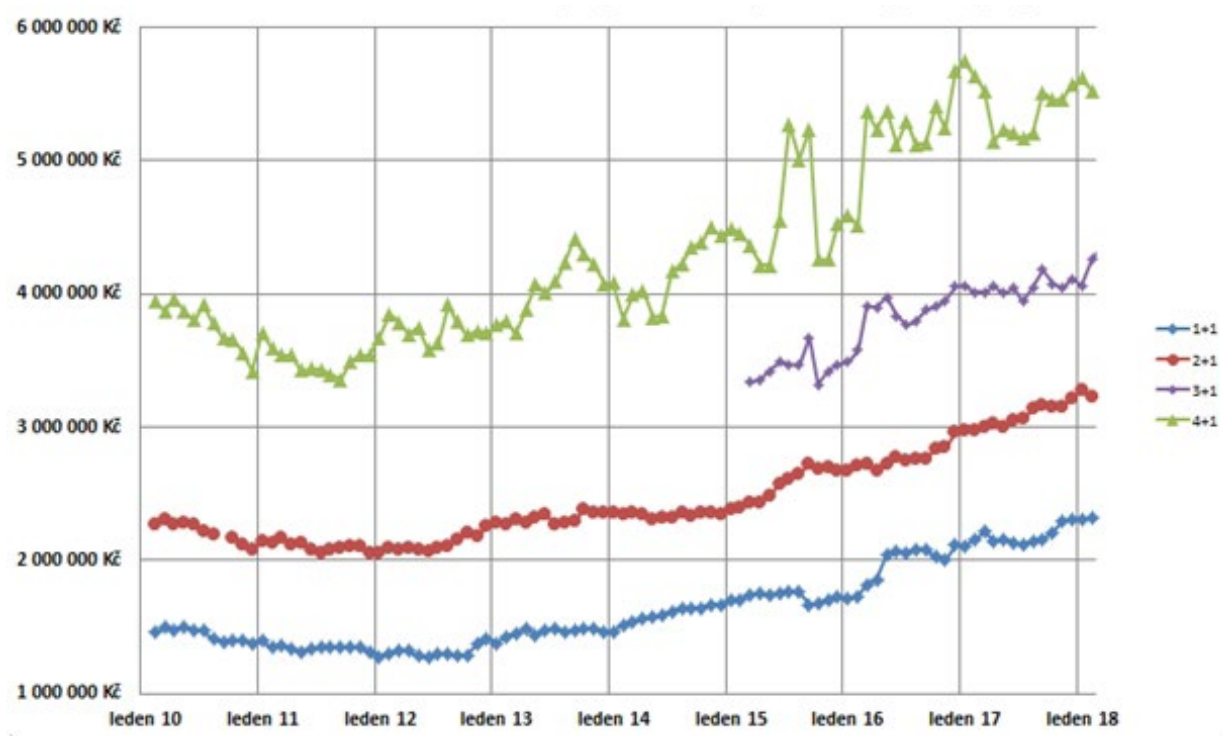
nový. Optimistický předpoklad jeho přijetí je v roce 2023 a do této doby nelze počítat s rozšířením dalších ploch určených k výstavbě nových bytových domů. Developeři se tak zaměřují na realizaci historických a nákladnějších projektů, zástavbu proluk nebo rekonstrukci či redistribuci bytů stávajících bytových domů. Aktuálně se středem zájmu stávají dříve opomíjené a vyloučené lokality typu brownfields pro jejich stále ještě nižší cenu a stavebně investiční potenciál.

Od roku 2010, který je označován za konec realitní krize let 2008/2009, roste trh zejména v segmentu malometrážních bytů o desítky procent ročně, takže není překvapením, že byty v některých lokalitách jsou dnes na dvojnásobku jejich původní

hodnoty z roku 2010. Průměrná doba prodeje malometrážních bytů od jejich inzerce činí dnes průměrně méně než dva týdny a nic na tom nemění ani fakt posledních zásahů ČNB v oblasti zpřísňování hypoték. Malometrážní byty totiž i při relativně vysoké jednotkové ceně málokdy přesáhnou cenu dvou milionů korun českých, na což finančně dosáhne stále relativně vysoká skupina zájemců. Další cílovou skupinou jsou pak drobní investoři, kteří se drží konzervativního způsobu ukládání financí do nemovitostí, a investici do dvou milionů korun českých považují za málo rizikovou.

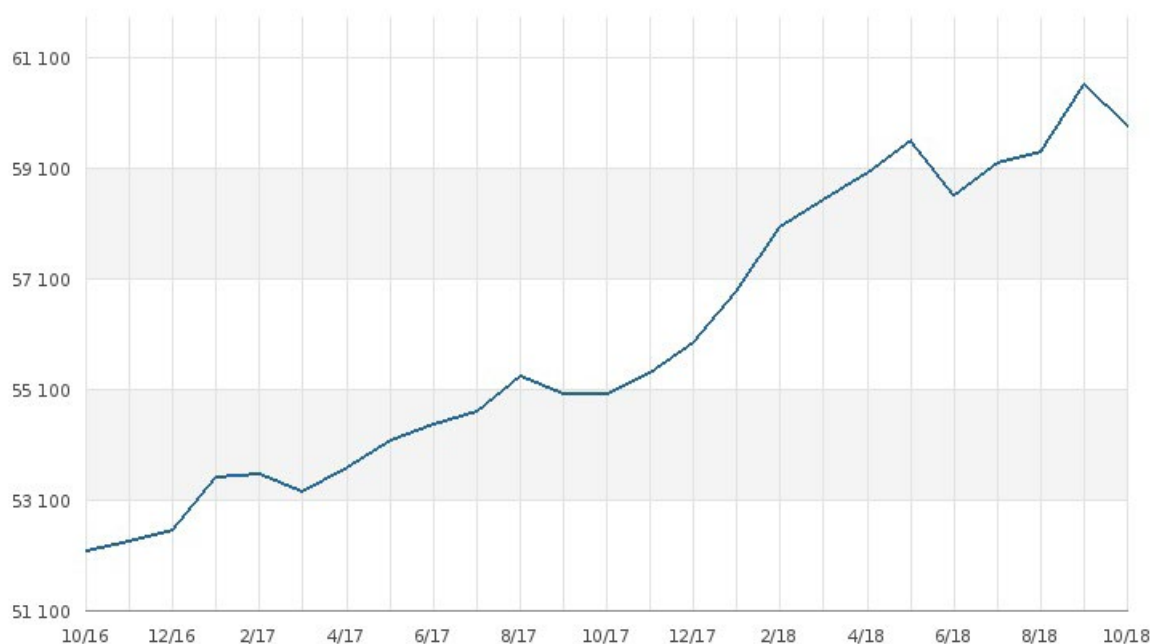
/ Analýza trhu

Průměrné nabídkové ceny bytů v Brně (dle RealityCechy.cz)



/ Analýza trhu

Průměrná cena za 1 m² bytu - Brno—město (dle RealityMix.cz)



Investiční fond se snaží zachytit současné trendy realitního trhu a zaměřuje se právě na nákup a přestavbu stávajících bytových domů, na soubory menších bytových jednotek v lokalitách s vysokým potenciálem růstu (katastrální území Trnitá, Zábrdovice, Husovice apod.). Díky dobré znalosti trhu a spolupráci s realitními experty se fondu daří nakupovat nemovitosti v těchto lokalitách s jednotkovou cenou do 30 tisíc korun českých za metr čtvereční. Po rekonstrukci a zachování náležitého standardu lze při prodeji dosáhnout jednotkové ceny až 80 tisíc korun českých za metr čtve-

reční, což mnohdy představuje zhodnocení investice až o 100 % z původních nákladů. Poslední akvizice fondu byly v lokalitách Staré Brno, Štýřice a Černá Pole, aktuálně jedná fond o akvizicích na prestižní adrese v Černých Polích a v Zábrdovicích. Při orientaci na malometrážní byty do 40 metrů čtverečních to však stále znamená prodejní ceny bytů kolem tří milionů korun českých, které jsou stále dosažitelné pro většinu zájemců cílové skupiny mladých lidí vyhledávajících blízkost centra města a jeho kulturního a společenského vyžití.

Důvody pro investování do fondu

- ✓ Nadstandardní očekávaný výnos prioritních investičních akcií ve výši **7,2 % p.a.**
- ✓ Přednostní podíl na zisku fondu (před zakladatelem fondu – držitelem výkonnostních investičních akcií) do výše **6,9 % p.a.**
- ✓ 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.
- ✓ Až sekundární podíl na případné ztrátě fondu, nejprve je ztráta hrazena z fondového kapitálu od držitelů výkonnostních investičních akcií.
- ✓ Investování do reálných hodnot **se stabilním růstem hodnoty** pro akcionáře.
- ✓ Profesionální zázemí úspěšné brněnské společnosti.
- ✓ **Nulové výstupní poplatky** při plnění podmínek statutu.
- ✓ AVANT je největším správcem fondů kvalifikovaných investorů v ČR.
- ✓ Likvidita akcií prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s.
- ✓ Diverzifikace investic do různých nemovitostních projektů.
- ✓ Odbornost a bohaté zkušenosti zástupců fondu.

Přehled projektů fondu

Realizovaný projekt



**Rezidence
RUMIŠTĚ**

/ Přehled projektů fondu

Rezidence RUMIŠTĚ



Popis projektu

Jádrem tohoto projektu je přestavba původního dvoupodlažního domu se čtyřmi byty a sběrnou druhotných surovin na pětipodlažní dům s celkovým počtem 21 bytů typu 1+kk a 2+kk a prodejnou. Dům se nachází v těsné blízkosti samotného centra města. Zařízení bytů je i přes pavlačové rozložení bytů plánováno ve vyšším standardu, aby uspokojilo současné nároky cílových skupin, které tvoří kromě studentů a zájemců o startovací byty též tzv. singles, zájemci o podnikání formou sdíleného bydlení Airbnb apod.

Podstatné milníky

- 04/2017** zakoupení projektu včetně stavebního povolení
- 05/2017** zahájení inzerce a předprodeje bytů
- 07/2017** prodáno již 18 bytů z celkových 21
- 05/2018** dokončení stavby
- 07/2018** kolaudace stavby

/ Přehled projektů fondu

Rezidence NA PONÁVCE



/ Přehled projektů fondu

Rezidence NA PONÁVCE



Popis projektu

Podstatou tohoto projektu je nákup, rekonstrukce a nástavba bytového domu v ulici Vlhká. Cílem je zoptimalizovat počet bytů v domě formou úplné změny dispozic jednotlivých pater a zefektivnění využití podlahových ploch bytů. Současně je naší snahou plně využít i volný půdní prostor, nabízející zajímavé výhledy na město. Dům se nachází v těsné blízkosti samotného centra města. Zařízení bytů je plánováno ve vyšším standardu, aby uspokojilo současné nároky cílových skupin, které tvoří kromě studentů a zájemců o startovací byty též tzv. singles, zájemci o podnikání formou sdíleného bydlení Airbnb apod.

Podstatné milníky

- 10/2017** zakoupení projektu
- 01/2018** dokončení projektové dokumentace
- 04/2018** vydání stavebního povolení
- 06/2018** zahájení inzerce a předprodeje bytů
- 07/2018** zahájení stavby
- 10/2018** předpokládané dokončení hrubé stavby
- 03/2020** předpokládané dokončení stavby
a kolaudace

/ Přehled projektů fondu

Projekt PEKAŘSKÁ



/ Přehled projektů fondu

Projekt PEKAŘSKÁ



Popis projektu

Záměrem projektu je provedení rekonstrukce bytového domu s 24 byty typu 1+kk a 2+kk a dvěma prodejny v prestižní lokalitě Staré Brno a postupný prodej bytových jednotek. Ulice Pekařská a Pellicova jsou vysoce žádané pro svoji atraktivní polohu blízko centru města, pro bezproblémovou dopravní obslužnost i možnost kulturního, společenského, sportovního a jiného vyžití. Dům se nachází nedaleko parku pod hradem Špilberk, Nemocnice u svaté Anny, hlavního vlakového nádraží i dopravního uzlu na ulici Česká. Cílovou skupinou jsou zájemci o rezidenční bydlení, ale i investoři.

Podstatné milníky

11/2017 zakoupení projektu

03/2018 zahájení stavebních prací

04/2018 zahájení prodeje bytů

12/2019 předpokládané dokončení prodeje bytů

/ Přehled projektů fondu

DVĚ PATRA NA KŘENCE



/ Přehled projektů fondu



Popis projektu

Účelem tohoto projektu je nákup práva výstavby 11 nových bytů formou nástavby bytového domu v ulici Křenová v těsné blízkosti samotného centra města. Nově zbudované byty o dispozicích 2+kk a 3+kk budou určeny pro zájemce o startovací byty, svobodné páry a menší rodiny. Kromě renovace fasády, výstavby moderního výtahu a vyššího standardu je v projektu počítáno se zbudováním zatravněné zelené střechy s komunitním posezením, která celý projekt atraktivní pro zájemce o exkluzivní bydlení v centru města.

Podstatné milníky

- 11/2017** zakoupení projektu
- 03/2018** dokončení projektové dokumentace
- 07/2018** vydání stavebního povolení
- 10/2018** zahájení inzerce a předprodeje bytů
- 10/2018** zahájení stavby
- 05/2019** předpokládané dokončení hrubé stavby
- 12/2019** předpokládané dokončení stavby
a kolaudace

/ Přehled projektů fondu

Projekt ERBENOVA



Popis projektu

Bytový dům v ulici Erbenova nabízí bydlení v mimořádně atraktivní brněnské čtvrti Černá Pole. Účelem projektu je nákup domu ve vyhledávané lokalitě městské čtvrti Černá Pole. V samotném okolí domu se nachází známá vila Tugendhat, největší městský park Lužánky, nákupní centrum Královo Pole, Mendelova univerzita i veškerá občanská vybavenost jako jsou restaurace, obchody, dětská nemocnice a jiná zdravotnická zařízení, městská hromadná doprava, školy a školky apod. V projektu je plánována rekonstrukce stávajících bytových jednotek a půdní vestavba nových. Renovací projde také fasáda domu a stavebními úpravami se zvýší standard

parkovacích stání, aby objekt splňoval předpoklady pro prodej náročnější klientele. K domu náleží přes 500 m² zahrady, což přímo vybízí k rezidenčnímu bydlení pro mladé rodiny s dětmi.

Podstatné milníky

04/2018 zakoupení projektu

12/2018 předpokládané dokončení projektové dokumentace

04/2019 předpokládané získání stavebního povolení

05/2019 předpokládané zahájení inzerce a předprodeje bytů

06/2019 předpokládané zahájení stavby

12/2019 předpokládané dokončení stavby a kolaudace

/ Přehled projektů fondu

Projekt HUSOVICKÁ



/ Přehled projektů fondu



Popis projektu

Záměrem tohoto projektu je nákup bytového domu v ulici Husovická, rekonstrukce stávajících bytů, provedení půdní vestavby v uliční části, přestavba a nástavba zadní průmyslové části domu. Cílem je zrekonstruovat a zbudovat nové byty v této klidné lokalitě s dobrým dopravním spojením a veškerou občanskou vybaveností. Cílovou skupinou jsou kromě zájemců o startovací byty též svobodné páry a menší rodiny.

Podstatné milníky

- 11/2016** zakoupení projektu
- 10/2018** předpokládané dokončení projektové dokumentace
- 01/2019** předpokládané vydání stavebního povolení
- 01/2019** předpokládané zahájení inzerce a předprodeje bytů
- 02/2019** předpokládané zahájení stavby
- 10/2019** předpokládané dokončení hrubé stavby
- 07/2020** předpokládané dokončení stavby a kolaudace

/ Přehled projektů fondu

Projekt POLNÍ



Popis projektu

V projektu Polní se zdařilo výhodně zakoupit polovinu bytového domu s 20 byty a 4 nebytovými prostory, a to v zajímavé lokalitě katastrálního území Štýřice v širším centru města s dobrou dopravní obslužností. V projektu je plánována modernizace bytů, restrukturalizace stávajících nájemních vztahů a výstavba nových bytů formou vestavby či nástavby s cílem získat stabilní výnosovou nemovitost. V okolí se nachází tři významné administrativní komplexy Spielberk Office Center, AZ Tower a Brno Business Park, stejně jako významné správní budovy – Městský soud Brno, Městské státní zastupitelství Brno, Úřad

práce Brno, celá tato oblast má obrovský potenciál pro pracovní pozice, proto poptávka po bydlení v této lokalitě výrazně převyšuje nabídku.

Podstatné milníky

10/2017 zakoupení projektu

02/2019 předpokládané dokončení prodeje bytů

/ Přehled projektů fondu

Projekt SVITAVSKÁ



/ Přehled projektů fondu

Projekt SVITAVSKÁ



Popis projektu

Cílem tohoto projektu je nákup bytového domu v ulici Svitavská, rekonstrukce stávajících bytů, provedení půdní vestavby v uliční části, přestavba a nástavba zadní průmyslové části domu. Cílem je zrekonstruovat a zbudovat nové byty v této klidné lokalitě s dobrým dopravním spojením a veškerou občanskou vybaveností. Cílovou skupinou jsou kromě zájemců o startovací byty též svobodné páry a menší rodiny.

Podstatné milníky

- 09/2016** zakoupení projektu
- 02/2019** předpokládané dokončení projektové dokumentace
- 06/2019** předpokládané vydání stavebního povolení
- 07/2019** předpokládané zahájení inzerce a předprodeje bytů
- 08/2019** předpokládané zahájení stavby
- 03/2020** předpokládané dokončení hrubé stavby
- 08/2020** předpokládané dokončení stavby a kolaudace

Děláme město hezčí



spilberk
Investiční fond

/ Přehled projektů fondu

Projekt BRATISLAVSKÁ I



/ Přehled projektů fondu

Projekt BRATISLAVSKÁ I



Popis projektu

Smyslem tohoto projektu je nákup, rekonstrukce a nástavba bytového domu v ulici Bratislavská. Cílem je znásobit počet bytů v domě formou úplné změny dispozic jednotlivých pater a vytvoření až devíti ryze malometrážních bytů na patře namísto původních dvou velkometrážních bytů. Současně je naší snahou plně využít i volné půdní prostory. Dům se nachází v docházkové vzdálenosti od centra města. Cílovou skupinou jsou kromě studentů a zájemců o startovací byty též tzv. singles, zájemci o podnikání formou sdíleného bydlení Airbnb apod.

Podstatné milníky

- 10/2017** zakoupení projektu
- 03/2019** předpokládané dokončení projektové dokumentace
- 07/2019** předpokládané vydání stavebního povolení
- 08/2019** předpokládané zahájení inzerce a předprodeje bytů
- 09/2019** předpokládané zahájení stavby
- 05/2020** předpokládané dokončení hrubé stavby
- 12/2020** předpokládané dokončení stavby a kolaudace

/ Přehled projektů fondu

Projekt BRATISLAVSKÁ II



Popis projektu

Jedná se o synergický produkt projektu Bratislavská, neboť s koupí bytového domu Bratislavská byla spojena i koupě menšího bytového domu ve vnitrobloku. Cílem fondu je jeho úplná rekonstrukce a provedení vestavby, které umožní zbudování celkem 12 nových bytů o velikosti 2+kk.

Podstatné milníky

- 07/2017** zakoupení projektu
- 03/2019** předpokládané dokončení projektové dokumentace
- 07/2019** předpokládané vydání stavebního povolení
- 08/2019** předpokládané zahájení inzerce a předprodeje bytů
- 09/2019** předpokládané zahájení stavby
- 05/2020** předpokládané dokončení hrubé stavby
- 12/2020** předpokládané dokončení stavby a kolaudace

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 vůbec.

AVANT investiční společnost, a.s. spravuje 60 investičních fondů s celkovou hodnotou přes 28 miliard Kč k 30. 3. 2019.

Své postavení na trhu získal AVANT IS především svým osobním klientským přístupem, zkušenostmi, flexibilitou a kvalitou poskytovaných služeb. Spravované fondy investují do komerčních nemovitostí, bytových projektů, zemědělské půdy, pohledávek, majetkových účastí v začínajících projektech či v existujících firmách, kterým pomáhá v dalším rozvoji.

Upozornění

SPILBERK 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 odrážejí v doporučeném investičním horizontu, jakož i v poplatcích a nákladech fondu.

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.

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

Děláme město hezčí



spilberk
Investiční fond

Více informací o fondu SPILBERK investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. Vám podá:

Bc. Pavel BŘÍZA

Obchodní ředitel

Mobil: +420 604 231 069

Telefon: +420 277 000 144

E-mail: pavel.briza@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

Více informací o fondu na:

www.avantfunds.cz

SPIILBERK

investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s.