



ČSNF SICAV, a.s.





Naše filozofie

- Investujeme pouze do smysluplných projektů.
- Kde jiní vidí ztrátu času, my vidíme příležitost.
- Klademe důraz na kvalitu a tvoříme hodnotu pro budoucí generace.



Základní údaje



Bilanční suma fondu k 30.6.2020 - 113 756 514,- Kč



Investiční strategie – účasti v nemovitostních společnostech, jejichž podkladovými aktivy jsou nemovitosti



Typ fondu – fond kvalifikovaných investorů

Základní údaje

Zaměření fondu	nemovitosti a financování nemovitostních projektů
Frekvence úpisu investičních akcií (dále IA)	měsíční
Cenný papír	prioritní investiční akcie
Očekávaný výnos akcií	7,1 % p. a. Držitelé mají přednostní nárok na získání výnosu do 7,1 % . Výnos a návratnost investice je ve výši min. 6 % kryta objemem majetku investovaného do fondu ze strany zakladatele.
Odkupy IA	čtvrtletně (do 6 měsíců při odkupu nad 5 mil. Kč /do 3 měsíců při odkupu do 5 mil. Kč) min. objem odkupu 100 tis. Kč
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, v případě produktu AVANT Flex 100 tis. Kč
Investiční horizont klienta	střednědobý, 3 roky
Vstupní poplatek	až 3%
Výstupní poplatek, dle podmínek uvedených ve statutu fondu	0 % při odkupu po 3 letech / 1 % při odkupu do 3 let / 2 % při odkupu do 2 let / 3 % při odkupu do 1 roku
Obhospodařovatel a administrátor fondu	AVANT investiční společnost, a. s.
Náklady fondu	maximálně 0,5 % 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 fondu	5 % ze zisku fondu
Zdanění akcionářů – fyzických osob	15 % při odkupu do 3 let, 0 % při odkupu po 3 letech

Cíl fondu

Investičním cílem je setrvalé zhodnocování prostředků vložených do fondu, a to zejména formou investování do developerských projektů na výstavbu nemovitostí. Převážně se jedná o bytové jednotky ve městech a rodinné domy v celé České republice. Dále pak nákup rezidenčních nemovitostí na dlouhodobý pronájem.



Výhody investování prostřednictvím fondu FKI

- Profesionální správa majetku
- Kontrola nakládání s majetkem fondu deponitářskou bankou
- Možnost dosažení vyššího výnosu než v případě fondů kolektivního investování
- Regulace Českou národní bankou (ČNB)
- Možnost osvobození od daně z příjmů pro fyzické osoby při odkupu investičních akcií po 3 letech
- Nižší 5% sazba daně z příjmu pro investiční fondy
- Možnost diverzifikace portfolia
- Přednostní výplata zisku fondu akcionářům s investicí do prioritních investičních akcií.



Manažerský komentář



Projekty investičního fondu ČSNF, které z běžných lokalit v Česku a na Slovensku vytváří neobyčejná místa pro život a pro podnikání. Důraz je kladen na kvalitní architekturu, ale zároveň na schopnost projektu být pro investory vysoce rentabilní. Zakladatel fondu navazuje na své více jak desetileté zkušenosti z oboru financí a investic a rozhodl se fond otevřít novým investorům.

V Q1 jsme dokončili nákup projektu na Letné se stavebním povolením. Jde o rekonstrukci objektu ve vnitrobloku, kde vzniknou 3 luxusní loftové byty. V Q2 jsme dokončili nákup činžovního domu o 11 bytech v centru Olomouce, kde budeme dělat unikátní koncept novodobého žití.

V době covidu jsme díky připravené hotovosti nakupovali byty v Praze, které dále prodáváme. I přes ne úplně ideální období se nám podařilo udržet termíny dokončování projektů. Aktuálně jsme před kolaudací rodinných domu v Brandýse a na Slovensku. Pro náročné klienty kolaudujeme funkcionalistickou vilu v Dobříši.

Očekávaný obrat ze všech projektů v portfoliu fondu činí 750 milionů Kč v následujícím období. Aktuálně fond řeší akvizice dalších projektů v pořizovací ceně 10-20 milionů Kč, které by chtěl realizovat v druhé polovině roku 2020.

Důvody pro investování do fondu

- **Přednostní podíl na zisku fondu** (před zakladatelem fondu – držitelem výkonnostních investičních akcií) do výše **6 % p. a.**
- **Až sekundární podíl na případné ztrátě fondu**, nejprve je ztráta hrazena z fondového kapitálu od držitelů výkonnostních investičních akcií.
- **Garance minimálního výnosu prioritních investičních akcií ve výši 6 % 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.
- **Nadstandardní očekávaný výnos** prioritních investičních akcií ve výši **7,1 % p. a.**
- Investování do reálných hodnot **se stabilním růstem hodnoty** pro akcionáře.
- Profesionální zázemí jednoho z **největších a nejúspěšnějších** českých developerů.
- **Nulové výstupní poplatky** při doporučené délce držení akcií.
- Diverzifikace investic do různých nemovitostních projektů.
- Odbornost a bohaté zkušenosti zástupců fondu.
- AVANT investiční společnost, a.s. je správcem fondů kvalifikovaných investorů v České republice.



Přehled vybraných projektů _____

Domy Vyšehořovice

Realizace srpen 2018 až srpen 2019

Lokalita Praha východ

8 rodinných domů 4+kk

Finanční obrát 44 milionů Kč



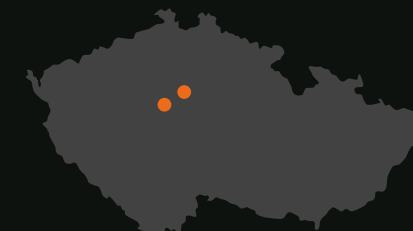
Domy Brandýs nad Labem

Realizace září 2019 / červen 2020

Lokalita Praha východ

8 rodinných domů 4+kk

Finanční obrát 55 milionů Kč



Přehled vybraných projektů _____



Domy Galanta

Dokončení září 2020

Lokalita Slovensko Trnavský kraj

10 rodinných domů 4+kk

Finanční obrat 40 milionů Kč



Vily Kunice

Realizace září 2020

Lokalita Praha – 10km od Průhonic

4 luxusní villy ve svahu 7+kk

Finanční obrat 100 milionů Kč



Přehled vybraných projektů _____

Domy Přešimasy

Realizace září 2020

Lokalita Praha východ

24 rodinných domů 4+kk

Finanční obrát 200 milionů Kč

Domy Sibřina

Realizace červen 2019/ listopad 2020

Lokalita Praha východ

8 rodinných domů 4+kk

Finanční obrát 64 milionů Kč



Přehled vybraných projektů _____



Domy Letná

Realizace září 2020

Lokalita Praha Letná

3 loftové byty

Finanční obrat 32 milionů Kč



Vila Dobříš

Před dokončením

Lokalita Praha východ

15 bytů

Finanční obrat 15 milionů Kč



Správa a řízení fondu

Auditor	Kontroluje vedení účetnictví fondu a dodržování pravidel při obhospodařování majetku fondu.
ČNB	Česká národní banka zapisuje fond do seznamu investičních fondů, dozoruje činnost fondu, investiční společnosti a depozitářské banky, vyžaduje pravidelné reporty o hospodaření fondu, uděluje sankce.
Depozitářská banka	Průběžně kontroluje nakládání s majetkem fondu, účelovost každé položky na účtu fondu musí být depozitáři dokladována, zajišťuje úschovu cenných papírů fondu.
Fond	Fond fondu kvalifikovaných investorů dle § 128 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF) pod dohledem ČNB a depozitářské banky. Fond 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 fondu podle statutu fondu a v souladu se ZISIF jedná jeho jménem, podepisuje za fond smlouvy, plní povinnosti fondu vůči státní správě (účetnictví, daně), ČNB (měsíční reporting účetní závěrky, informace o změnách) a depozitářské bance. Činnost investiční společnosti kontroluje průběžně depozitářská banka a ČNB. Investiční společnost informuje investory fondu o hodnotě investiční akcie, vydává a odkupuje investiční akcie a vede seznam akcionářů.
Akcionář	Investor, který vydáním investiční akcie získává podíl na majetku fondu a právo na odkup investičních akcií v termínech dle statutu za aktuální hodnotu vyhlášenou investiční společností.
Statut	Základní dokument fondu definující investiční strategii, limity investování, pravidla rozhodování a hospodaření fondu, způsob a frekvenci výpočtu hodnoty investiční akcie a nákladovosti fondu, specifikuje rozsah činnosti depozitáře a informační povinnosti fondu.
SPV	Projektová společnost vlastněná a ovládaná fondem, která vlastní nemovitosti.

Představení správce

Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

AVANT investiční společnost, a. s., spravuje 67 investičních fondů s celkovou hodnotou majetku přes 43 mld. Kč (k 30.6.2020).

AVANT investiční společnost, a. s., se specializuje na zakládání a správu fondů kvalifikovaných investorů. V posledních 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.

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.



Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

AVANT investiční společnost, a.s. je správcem fondů kvalifikovaných investorů dle zákona 240/2013 Sb. a jejich akcionářem nebo podílníkem se může stát kvalifikovaný investor dle paragrafu 272 tohoto zákona. Sdělení klíčových informací fondu (KID) je k dispozici na webové stránce <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), 18600, Praha 8. Další důležité informace pro investory na <https://www.avant-funds.cz/cz/dulezite-informace/>.



Kontakt

Daniel Římal

Zakladatel

tel: +420 773 877 797

e-mail: info@csnf.cz

www.csnf.cz

Lukáš Hrma

Člen investičního výboru fondu

tel: +420 723 656 353

e-mail: lukas.hrma@csnf.cz

www.csnf.cz