



CZECH CAPITAL FUND SICAV



Czech Capital Fund SICAV, a.s.

MEMORANDUM 2021

ZÁKLADNÍ ÚDAJE

AKTUÁLNÍ HODNOTA MAJETKU

213 980 595 Kč

(k 30. 11. 2020)

INVESTIČNÍ STRATEGIE

**Financování a nákup
zajištěných pohledávek.**

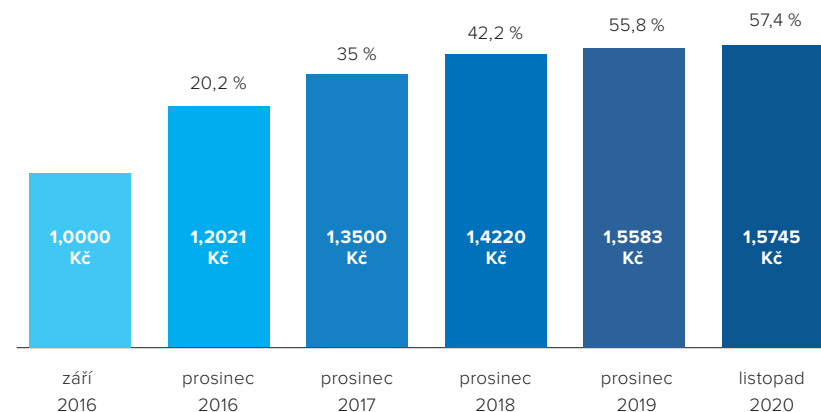
**Investice do nemovitostí
a developmentu.**

Právní forma fondu	akciová společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV)
Typ fondu	fond kvalifikovaných investorů
Podkladová aktiva fondu	nemovitosti a zajištěné pohledávky
Emitovaný cenný papír	prioritní investiční akcie CZK prioritní investiční akcie EUR prémiové investiční akcie CZK
Veřejná obchodovatelnost	ne
Frekvence úpisu akcií	měsíčně
Minimální investice klienta	1 mil. Kč, v případě produktu AVANT Flex 100 000 Kč
Vstupní poplatek	až 3 %
Investiční horizont klienta	střednědobý, 4 let
Frekvence odkupů akcií	měsíčně
Splatnost odkupů akcií	do 2/6/12 měsíců dle % podílu odkupovaných investičních akcií na celkovém kapitálu fondu a na objemu akcií příslušného investora
Výstupní poplatek	6 % při odkupu do 3 let 0 % při odkupu po 3 letech
Zdanění výnosů fondu	5 % ze zisku fondu
Zdanění akcionářů	fyzické osoby 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	CYRRUS, a.s.
Auditor	NEXIA AP a.s.

VÝHODY INVESTOVÁNÍ PROSTŘEDNICTVÍM FONDU

- ✓ Profesionální správa majetku.
- ✓ **Nízké** vstupní a výstupní poplatky.
- ✓ **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 fyzických osob od daně z příjmu při odkupu investičních akcií po 3 letech.
- ✓ Přednostní zhodnocení prioritních investičních akcií (investiční akcie, třídy PIA).
- ✓ Vyšší míra diverzifikace portfolia.

Czech Capital Fund SICAV, a.s.
investiční akcie PRÉMIOVÉ



ANALÝZA REALITNÍHO TRHU

Synonymem roku 2020 je dozajista pandemie koronaviru Covid-19, která ovlivnila téměř všechny segmenty ekonomiky a realitní trh nebyl výjimkou. Po úvodním šoku a nejistotě spojené s první vlnou pandemie během jara se až na výjimky většina dílčích trhů stabilizovala a vrátila se ke svým dlouhodobým trendům. To se ovšem netýká nájemního trhu v Praze, kde docházelo během jara a podzimu k poklesům výše nájemného, zejména kvůli nárůstu nabídky volných bytů k pronájmu.

Vývoj rezidenčního trhu v České republice v roce 2021 bude nadále spojený s vlivem pandemie na fungování společnosti a s ní souvisejícími vládními opatřeními k omezení šíření onemocnění a ekonomickou situací.

Pražský nájemní trh zaznamenal během roku 2020 pokles výše nájmů o více než 10 %. Tato korekce byla způsobená výrazným nárůstem nabídky bytů k dlouhodobému pronájmu. Na rozdíl od Prahy,

nájemní trhy v krajských městech a regionech zůstaly navzdory mírným výkyvům stabilní a rok 2020 uzavřely na hodnotách srovnatelných s těmi z jeho začátku.

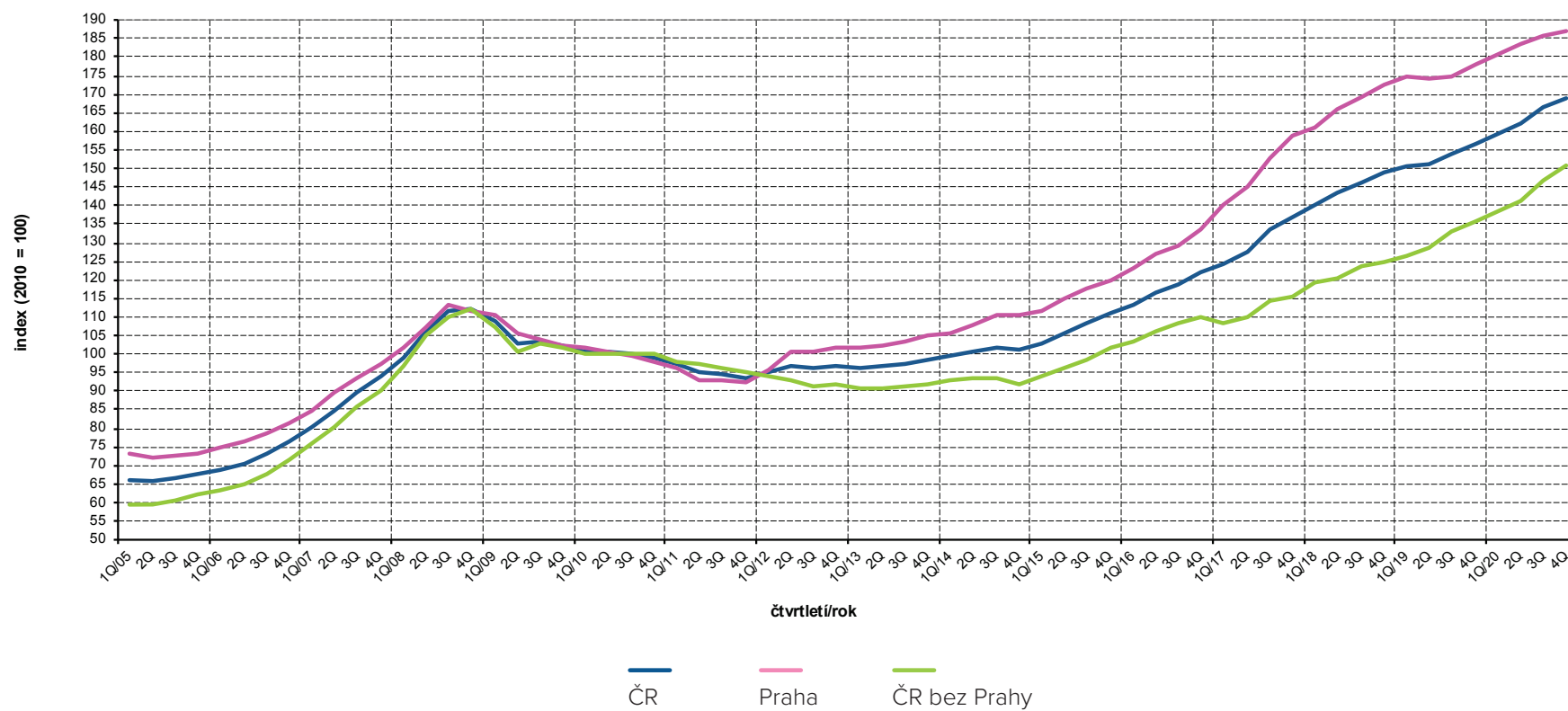
Inzerované prodejní ceny bytů v České republice pokračovaly během roku 2020 v růstu a ve všech krajských městech s výjimkou Karlových Varů byl zaznamenán dvojciferný procentuální nárůst. Z pohledu aktivity na trhu bylo možné pozorovat výrazný útlum během jarních měsíců a následně také v posledním čtvrtletí.

Inzerované prodejní ceny bytů podle stažených nabídek v Praze přesáhly hranici 100 000 Kč za metr čtvereční díky nárůstu o více než 10 % ve srovnání s posledním kvartálem roku 2019. Z pohledu městských obvodů se nad tuto hodnotu dostala již jejich polovina. Nejvyšších cen dosahují byty v obvodech Praha 1 a Praha 2 s cenami 153 000 Kč a 129 000 Kč.

*Zdroj: Deloitte

VÝVOJ CEN BYTOVÝCH NEMOVITOSTÍ

Nabídkové ceny bytů (index, 2010=100)



ANALÝZA NPL TRHU

V roce 2018 se podíl nesplácených úvěrů v českém bankovním sektoru nadále snižoval, zatímco celkový objem úvěrů se zvýšil o 6 %, což vedlo k silnému a stabilnímu výhledu pro toto odvětví.

Stabilní růst v retailovém i korporátním segmentu

V roce 2018 dokázal retailový i korporátní segment růst v objemu úvěrů a udržet tak vzestupný trend předchozích let. Retailový segment vykázal nárůst o 6,8 %, zatímco korporátní úvěry v roce 2018 vzrostly o 4,9 %. Tato celková expanze byla hlášena v makro-ekonomickém prostředí se zpomalujícím se růstem, kdy reálný růst HDP dosáhl výše 2,9 % a míra nezaměstnanosti 2,2 %.

Pokračující pokles objemu retailových i korporátních nesplácených úvěrů

Poměr nesplácených úvěrů v bankovním sektoru na konci roku 2018 klesl o 0,5 % na 2,7 %. Nejnižšího poměru nesplácených úvěrů od roku 2007 bylo dosaženo v kombinaci se zvýšením celkového objemu úvěrů, který představuje 42 %.

Macro indicators	2016	2017	2018	Change 2017-18 (% or % point)
GDP (% real change pa)	2.4%	4.5%	2.9%	-1.6% ●
Consumer prices (% change pa)	0.7%	2.4%	2.0%	-0.4% ●
Recorded unemployment (%)	3.9%	2.9%	2.2%	-0.7% ●
Banking sector	2016	2017	2018	Change 2017-18 (% or % point)
Retail loans (EUR mn)	52,458	59,798	63,855	6.8% ●
Corporate loans (EUR mn)	36,107	40,014	41,993	4.9% ●
Interest rates				
Lending (%)	3.9%	3.6%	3.5%	-0.1% ●
Deposit (%)	0.4%	0.3%	0.3%	0.0% ●
NPL volumes				
Retail NPLs (EUR mn)	1,679	1,490	1,347	9.6% ●
Corporate NPLs (EUR mn)	1,862	1,692	1,500	-11.4% ●
NPL ratios				
Retail NPL ratio (%)	3.2%	2.5%	2.1%	-0.4% ●
Corporate NPL ratio (%)	5.2%	4.2%	3.6%	-0.6% ●
Key ratios				
CAR (%)	18.4%	19.3%	19.6%	0.3% ●
ROE (%)	11.9%	13.0%	13.3%	0.3% ●
ROA (%)	1.2%	1.1%	1.1%	0.0% ●
CIR (%)	46.6%	47.1%	47.0%	-0.1% ●
L/D (%)	84.3%	94.9%	101.9%	7.0% ●
FX share of lending (%)	19.6%	18.9%	19.8%	0.9% ●
LLP coverage (%)	54.1%	51.0%	66.9%	15.9% ●

Source: EIU, CNB, ECB CBD

Zdravá úroveň nesplácených úvěrů přispívá k omezené, ale stabilní nabídce na českém trhu problémových úvěrů

Na základě odhadů KRUK činila v roce 2018 nabídka dluhových portfolií na českém a slovenském trhu asi 0,4 miliardy euro. Průměrná cena vyjádřená procentem nominální hodnoty byla v roce 2018 21 %.

V roce 2018, prodala Moneta Bank společnosti B2 Kapital Czech Republic portfolio nezajištěných retailových úvěrů v nominální hodnotě přibližně 120 milionů euro.

*Zdroj: Deloitte

#	Bank (2018, EUR mn)	Total Assets	Loans	Equity	Net income	ROA	ROE	NPL ratio	NPL ol.	Major shareholder
1.	Ceska Sporitelna	52,878	26,388	4,552	583	1.1%	12.8%	1.8%	475	Erste
2.	Ceskoslovenska Obchodni Banka	52,553	10,718	3,282	675	1.3%	20.6%	2.4%	387	KBC
3.	Komerční Banka	38,931	23,077	3,604	594	1.5%	16.5%	2.2%	519	Société Générale
4.	UniCredit	25,661	16,018	2,860	348	1.4%	12.2%	2.3%	369	UniCredit
5.	Raiffeisenbank	14,094	8,974	1,119	131	0.9%	11.7%	1.8%	162	Raiffeisen
6.	Hypoteční Banka	12,003	11,704	1,641	92	0.8%	5.6%	1.3%	148	KBC
7.	PPF Banka	9,141	714	452	86	0.9%	19.0%	12.9%	92	PPF Group
8.	Moneta Money Bank	8,040	4,800	1,033	172	2.1%	16.6%	2.8%	134	No majority shareholder
9.	Ceskomoravská Stavební Sporitelna	5,756	4,561	333	34	0.6%	10.2%	4.4%	203	KBC
10.	J&T Banka	5,627	2,111	728	60	1.1%	8.2%	15.7%	332	J&T Finance Group
Banking sector total		270,770	105,848	21,720	2,984	1.1%	13.3%	2.7%	2,847	

Source: Banks' data disclosure, EMIS, CNB

PROČ INVESTOVAT DO FONDU CCFS

- 
- A decorative graphic on the left side of the slide, featuring a collage of Euro banknotes. The visible notes include a 10 Euro note (blue and yellow), a 50 Euro note (orange and red), and a 100 Euro note (purple and blue). The notes are arranged in a diagonal, overlapping fashion, creating a sense of depth and movement.
- ✓ **Přednostní podíl na zisku fondu** (před zakladatelem fondu – držitelem výkonnostních investičních akcií) do výše 6,0 % p.a. u prioritních 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 akcií, a to až do výše tohoto fondového kapitálu.
 - ✓ Nadstandardní výnos prémiových investičních akcií ve výši 8 % p.a. + 20 % z nadvýnosu nad 8 % p.a.
 - ✓ Až sekundární podíl na případné ztrátě fondu, nejprve je **ztráta hrazena z fondového kapitálu od držitelů výkonnostních investičních akcií**.
 - ✓ **Veškeré investice do pohledávek jsou zajištěny nemovitostmi.**
 - ✓ **Profesionální zázemí.** Zakladatelé fondu mají vysokou odbornost a bohaté zkušenosti s developerskými projekty, správou nemovitostí a výkupem nesplácených pohledávek. Investiční výbor fondu veškeré projekty neustále monitoruje, analyzuje a vyhodnocuje.
 - ✓ **Diverzifikace investic do různých developerských projektů** umístěných v pečlivě vybraných lokalitách a **nesplácených pohledávek** zajištěných nemovitostmi.
 - ✓ **Strategické projekty připravujeme dle cenového vývoje na nemovitostním trhu,** díky čemuž jsme schopni výhodně nakoupit aktiva a efektivním developmem dosáhnout nadstandardních výnosů i v dlouhodobém horizontu.

STRATEGIE FONDU

Investice do realitního segmentu je základním pilířem naší investiční strategie. Veškeré realizované projekty jsou zajištěny nemovitostmi, což garantuje nižší rizikovost investice.

Zaměřujeme se na nákup bankovních zajištěných pohledávek z nepovedených projektů v oblasti developmentu. Pohledávky jsou následně in-house spravovány s primárním cílem kooperace s dlužníkem a následném efektivním zpeněžení.

**OBJEM MAJETKU
FONDU** **213 980 595 Kč**

**VLASTNÍ KAPITÁL
FONDU** **178 294 533 Kč**

36

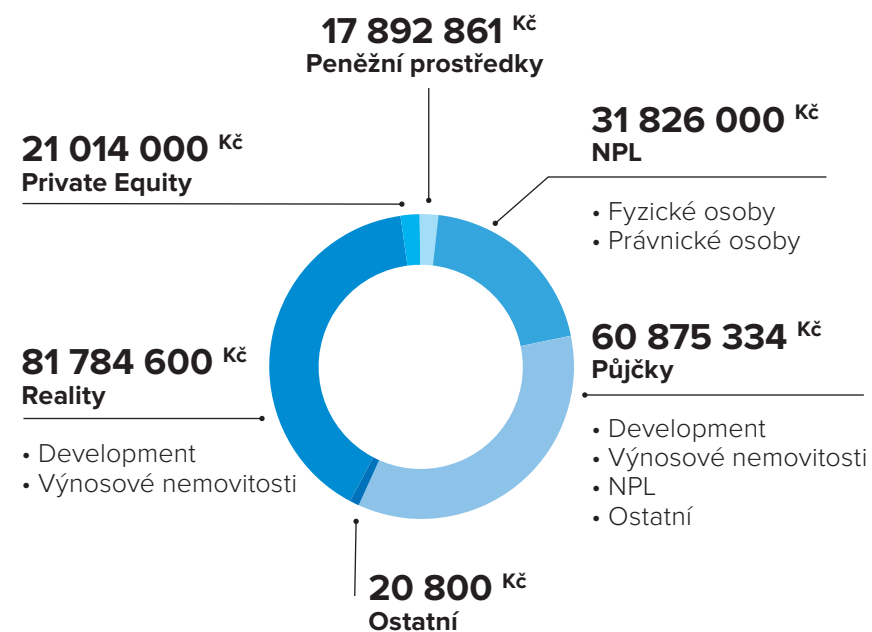
Realizovaných
pohledávek

13

Poskytnutých
úvěrů

6

Realizovaných
developerských
projektů



CÍLE FONDU

Investičním cílem fondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu, a to na základě investic do majetkových účastí zejména v nemovitostních společnostech a do poskytování úvěrů na nákup zajištěných pohledávek.



PŘEHLED PROJEKTŮ FONDU

Branická 146 s.r.o.

Výše podílu fondu: 100 %
Hodnota podílu: 14 367 000 Kč
Financování projektu: 17 000 000 Kč
Nákup podílů: 26. 5. 2017



REZIDENCE BRANICKÁ

V roce 2017 fond realizoval výhodnou investici do nákupu minoritního podílu 10% v projektu Branická s možností v budoucnu realizovat velmi zajímavý výnos. Majoritní vlastník však během tří let nedokázal získat stavební povolení pro realizaci původního developerského záměru, a proto ke konci roku 2019 nabídl fondu odkup zbylých 90 % projektu. Fond vytvořil dohodu se společností AP Architects s.r.o. o vytvoření nové projektové dokumentace, která by v dubnu roku 2021 měla vést k získání stavebního povolení pro výstavbu 15 bytů a 2 nebytových prostor v moderním stylu.

V momentě získání stavebního povolení fond realizuje tento investiční záměr a celý projekt dokončí jako 100% vlastník s očekávaným výnosem až 50 % během dvou let.



15 bytů
1 065 m²



2 komerční prostory
331 m²

Typ nemovitosti	Rezidence
Obchodní záměr	Rekonstrukce, prodej
Lokalita	Branická, Praha 4
Datum zafinancování	05/2017
Datum dokončení	12/2023
Investované prostředky	43 000 000 Kč
Celkové budoucí náklady	70 000 000 Kč
Současná hodnota	50 000 000 Kč
Budoucí očekávaná hodnota	136 000 000 Kč
Očekávané IRR	11,00 %
ROE	50 %

Branická 146 s.r.o.

REZIDENCE BRANICKÁ



Truhlářská 9 s.r.o.

Výše podílu fondu: 100 %
Hodnota podílu: 30 600 000 Kč
Financování projektu: 28 700 000 Kč
Nákup podílů: 31. 11. 2019



REZIDENCE TRUHLÁŘSKÁ

Největší investicí fondu roku 2019 byl nákup 100% podílu ve společnosti M.A.M.T. & P.A.D.T. s.r.o. vlastníci nemovitosti na adrese Truhlářská 1106/9, Praha 1. Společnost M.A.M.T. & P.A.D.T. s.r.o. byla koncem roku 2020 přejmenovaná na Truhlářská 9 s.r.o.

První tři patra jsou dlouhodobě pronajata strategickému nájemci jako kancelářské plochy. Díky nově získanému stavebnímu povolení jsme v roce 2020 v posledních dvou patrech domu vybudovali 12 bytových jednotek. Kolaudace bytových jednotek proběhne v dubnu 2021.

Hodnotu domu oceňujeme na 170 000 000 Kč se stabilním výnosem nad 5 % p.a., což z ní dělá ideální investiční nemovitost pro Prioritní investiční akcie.



12 bytů
430 m²



2 komerční prostory
450 m²

Typ nemovitosti	Rezidence & komerční
Obchodní záměr	Rekonstrukce, pronájem
Lokalita	Truhlářská, Praha 1
Datum zafinancování	12/2016
Datum dokončení	12/2020
Investované prostředky	96 000 000 Kč
Celkové budoucí náklady	98 000 000 Kč
Současná hodnota	170 000 000 Kč
Cash on Cash	4,0 %

Truhlářská 9 s.r.o.

REZIDENCE TRUHLÁŘSKÁ



Farma Volavec s.r.o.

Výše podílu fondu: 25 %
Hodnota podílu: 1 092 000 Kč
Financování projektu: 12 000 000 Kč
Nákup podílů: 9. 8. 2018

Fond CCFS se dlouhodobě zabývá prostřednictvím svých dceřiných společností nákupem bankovních pohledávek zajištěných nemovitostmi.

Jednou z takových pohledávek byla i ta vlastněná společností CANTABELA SERVIS s.r.o. rodiny Brožkových, kteří v obci Volavec provozovali rodinnou farmu zaměřenou na produkci mléčných výrobků. Společnost CANTABELA SERVIS s.r.o. po zmapování celé situace vyhodnotila projekt jako potenciální pro turnaround management, nakoupila ostatní pohledávky a prostřednictvím insolvenčního řízení se pokusila celou farmu oddlužit. Fond založil dceřinnou společnost Farma Volavec s.r.o. ve spolupráci s dalšími obchodními partnery a během roku 2019 se podařilo převzít provoz na farmě a vykoupit veškerá aktiva dle posudků vytvořených insolvenčním správcem.

V současnosti společnost Farma Volavec s.r.o. vlastní 100 % aktiv nutných pro zajištění fungování farmy, na jejíž bez-



problémový provoz bylo doposud proinvestováno přes 25 500 000 Kč. V rámci farmy spravujeme 139 hektarů pozemků a v živočišné výrobě se staráme o 110 kusů dobytka, z čehož 45 kusů jsou dojné krávy. V roce 2019 jsme pořídili automatickou dojičku a celý projekt bude v budoucnu postaven na transformaci mléka do výroby mléčných produktů jako jsou jogurty, sýry, tvarohy a podobně. V letošním roce budeme pokračovat s prodejem býků, který jsme nastartovali v listopadu roku 2020.

Tento projekt je pilotním projektem fondu zaměřeným na private equity segment. V letošním roce fond CCFS plánuje vytvořit samostatný podfond orientovaný pouze na private equity strategie podporující kdysi fungující české firmy.

CANTABELA SERVIS s.r.o. a SBORAK INVEST s.r.o.

Výše podílu fondu: 100 %
Investice fondu do
CANTABELA SERVIS s.r.o.: 8 000 000 Kč
Investice fondu do
SBORAK INVEST s.r.o.: 12 000 000 Kč
Nákup podílů: 6. 4. 2017



Průměrný výnos z NPL investic fondu je 30 % ročně

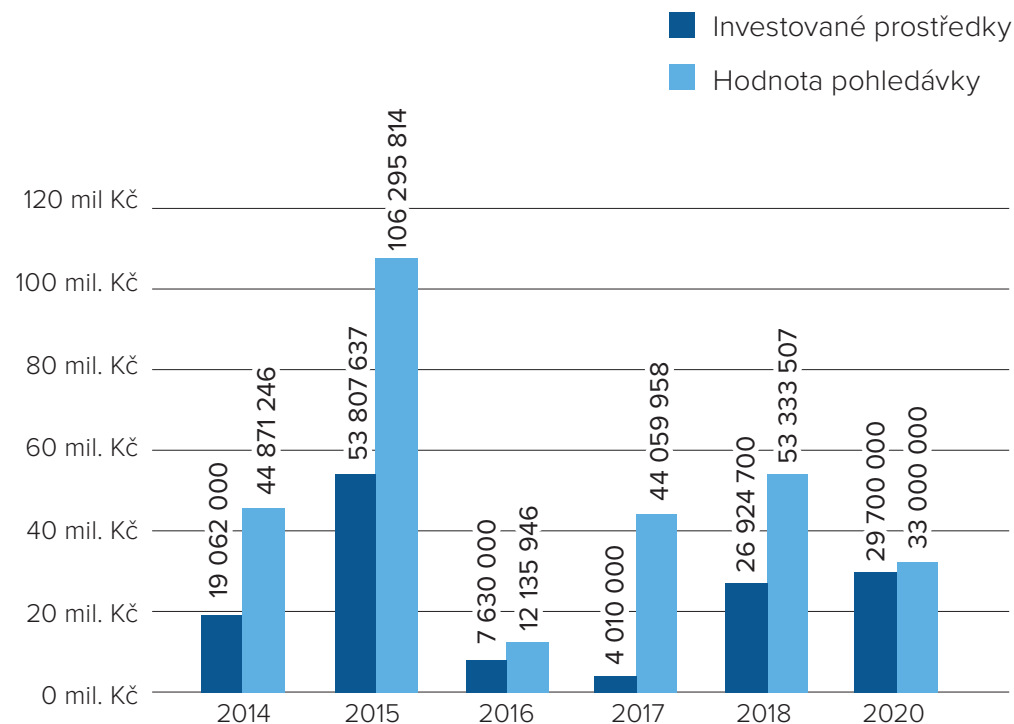
Společnosti CANTABELA SERVIS s.r.o.
a SBORAK INVEST s.r.o. vlastněné fondem
se zaměřují na nákup a správu bankovních
pohledávek. Během posledních 5 let zpra-
covaly pohledávky za více než 135 mil. Kč
v nominální výši přes 293 mil. Kč.

CANTABELA SERVIS s.r.o.

Retail: 11 pohledávek / 30 550 000 Kč
Corporate: 5 pohledávek / 54 680 000 Kč

SBORAK INVEST s.r.o.

Retail: 12 pohledávek / 28 577 000 Kč
Corporate: 6 pohledávek / 27 326 000 Kč



REALIZOVANÉ PROJEKTY

Villa Doria s.r.o.

Typ nemovitosti:	Rezidence
Lokalita:	Pomezní, Praha 8
Počet bytů:	9
Počet nebytových prostor:	0
Hodnota projektu:	62 000 000 Kč

Developerský projekt VILLA DORIA nabízí exkluzivní rodinné bydlení ve vilové čtvrti Libeň v Praze 8. Jedná se o rekonstrukci poloviny dvojvily s přístavbou nového křídla a výstavbou parkovacích systémů.



2014

dokončeno 2019

CASA Folimanka s.r.o.

Typ nemovitosti:	Rezidence
Lokalita:	Oldřichova, Praha 2
Počet bytů:	11
Počet nebytových prostor:	2
Hodnota projektu:	70 000 000 Kč

Jedná se o developerský projekt ve čtvrti Nusle v Praze 2, kde proběhla nákladná rekonstrukce celého činžovního domu s přístavbou nového křídla. V současnosti je objekt využíván jako rezidence ke krátkodobému pronájmu.



2016

dokončeno 2018

MV Prague Investment s.r.o. /BRANDÝS NAD LABEM

Typ nemovitosti:	Komerční
Lokalita:	Brandýs n. Labem
Počet bytů:	0
Počet nebytových prostor:	3
Hodnota projektu:	25 000 000 Kč

Komerční průmyslový areál v Brandýse nad Labem sestává z autoopravárenské dvoulodní haly, autoprodejny, samostatně stojícího skladu, parkovacích stání a přílehlých pozemků.



2017

dokončeno 2018

TRU REALITY s.r.o.

Typ nemovitosti:	Rezidence
Lokalita:	Marešův vrch, Tábor
Počet bytů:	22
Počet nebytových prostor:	7
Hodnota projektu:	25 000 000 Kč

Projekt tří bytových domů sestává z 22 bytových jednotek o dispozici 1+kk až 3+kk. Jednotlivé nemovitosti byly částečně rekonstruovány a všechny byty byly prodány do osobního vlastnictví.



2018

dokončeno 2019

PŘEDSTAVENÍ SPRÁVCE

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.

AVANT investiční společnost, a.s. spravuje 76 investičních fondů s celkovou hodnotou přes 37 miliard Kč k 28. 2. 2021.

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

UPOZORNĚNÍ

Czech Capital Fund SICAV, 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 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 www.avantfunds.cz/cz/dulezite-informace.



**Více informací o fondu
Czech Capital Fund SICAV, a.s.
Vám podá:**

Bc. Pavel BŘÍZA

Obchodní ředitel

Mobile: +420 604 231 069

Tel.: +420 277 000 144

E-mail: pavel.briza@avantfunds.cz

Kontakt

Czech Capital Fund SICAV, a.s.

Rohanské nábřeží 671/15

186 00 Praha 8 – Karlín

Tel.: +420 277 000 144

E-mail: info@avantfunds.cz

www.ccfs.cz

Více informací o fondu na:

www.avantfunds.cz