

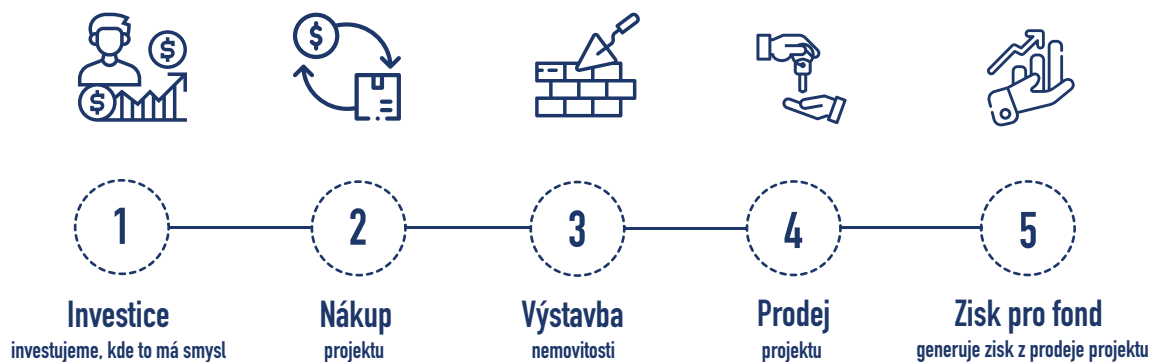


Investujeme pouze tam, kde to má smysl



Naše strategie

Výstavba nemovitostí



Výhody investování do fondů kvalifikovaných investorů



Flexibilita

Vaše prostředky můžete ve fondu průběžně navyšovat. Stejně tak můžete kdykoliv požádat o výplatu.



Daňové výhody

Při investici delší než 3 roky je investor osvobozen od daně z příjmu z prodeje cenných papírů.



Přehledná správa majetku

Prostředky jsou uloženy v projektech vlastněných fondem prostřednictvím nemovitostních SPV.



Podléhá regulaci

Fond má sídlo v České republice. Správce fondu i samotný fond tak spadají pod českou legislativu. Dohled vykonává Česká národní banka.



Otevřená komunikace

Veškeré informace jsou dostupné online na webových stránkách správce i samotného fondu. Stávající klienti i potenciální investoři si také mohou domluvit nezávaznou konzultační schůzku.

Investice do developerských projektů na výstavbu rezidenčních nemovitostí po celé ČR a SR

GARANCE MINIMÁLNÍHO VÝNOSU INVESTIČNÍCH AKCIÍ (PIA) VE VÝŠI 6 % P.A. (MIN), 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.

Jednoduchost a spolehlivost je naší klíčovou předností proto nabízíme dva produkty:

Prioritní investiční akcie (od 1 mil. Kč)

výnos 6 až 7,1 % p.a.
minimální výnos 6 % p.a.
garantujeme až do výše hodnoty
výkonnostních investičních akcií

Prémiové investiční akcie (od 10 mil. Kč)

výnos 6,7 až 8,2 % p.a.
minimální výnos 6,7 % p.a.
garantujeme až do výše hodnoty
výkonnostních investičních akcií

Investičním cílem fondu je trvalé 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, majetkových účastí v nemovitostních společnostech a jiných společnostech.

Modelový příklad investice do PLA s maximálním výnosem 7,1 % p.a.

FONDY KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ (minimální investice 1 000 000 Kč)

Jednorázová investice	3 roky	5 let	7 let
1 000 000 Kč	1 228 478 Kč	1 409 112 Kč	1 616 307 Kč
1 100 000 Kč	1 351 326 Kč	1 550 024 Kč	1 777 939 Kč
1 200 000 Kč	1 474 174 Kč	1 690 936 Kč	1 939 571 Kč
1 300 000 Kč	1 597 022 Kč	1 831 848 Kč	2 101 202 Kč
1 400 000 Kč	1 719 870 Kč	1 972 759 Kč	2 262 834 Kč
1 500 000 Kč	1 842 718 Kč	2 113 671 Kč	2 424 465 Kč
1 750 000 Kč	2 149 838 Kč	2 465 951 Kč	2 828 544 Kč
2 000 000 Kč	2 456 959 Kč	2 818 230 Kč	3 232 623 Kč
2 500 000 Kč	3 071 199 Kč	3 522 789 Kč	4 040 782 Kč
3 000 000 Kč	3 685 440 Kč	4 227 348 Kč	4 848 940 Kč
3 500 000 Kč	4 299 680 Kč	4 931 907 Kč	5 657 098 Kč
4 000 000 Kč	4 913 920 Kč	5 636 466 Kč	6 465 256 Kč
5 000 000 Kč	6 142 401 Kč	7 045 584 Kč	8 081 572 Kč
6 000 000 Kč	7 370 882 Kč	8 454 702 Kč	9 697 888 Kč
7 000 000 Kč	8 599 363 Kč	9 863 820 Kč	11 314 204 Kč
8 000 000 Kč	9 827 844 Kč	11 272 938 Kč	12 930 520 Kč
9 000 000 Kč	11 056 325 Kč	12 682 056 Kč	14 546 836 Kč
* 10 000 000 Kč	12 284 806 Kč	14 091 174 Kč	16 163 152 Kč

* V případě investice 10 000 000 Kč je počítáno se zhodnocením 8,2 % díky vyššímu zhodnocení Prémiových investičních akcií.

Zákonné informace, upozornění pro investory

Modelové příklady jsou určeny k usnadnění vašeho vlastního investičního rozhodnutí a volbou vaší investiční strategie. Informace zde uvedené mají pouze informativní charakter, nejedná se o nabídku ani veřejnou nabídku a nelze je považovat za analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení ani poskytování investičního poradenství nebo jiné investiční služby. Uvedené údaje o výkonnosti fondů se týkají minulého období. Historické výnosy nezaručují podobné výnosy v budoucnu. Prezentované zhodnocení v minulých letech je již očištěno o nákladovost fondů (TER). Modelové výnosy nejsou poníženy o vstupní poplatek (max 3 %), který musí investor v souvislosti s investicí do fondů provést.

Garance minimálního výnosu PIA

Ernst & Young, s.r.o. zpracovala stanovisko k druhům (třídám) investičních akcií vydávaných investičním fondem ČSNF SICAV, a.s. a spravovaným investiční společností AVANT. Předmětem stanoviska bylo nezávisle prozkoumat vlastnosti mechanismu konstrukce investičních akcií druhu:

PRIORITNÍ INVESTIČNÍ AKCIE
(PIA)

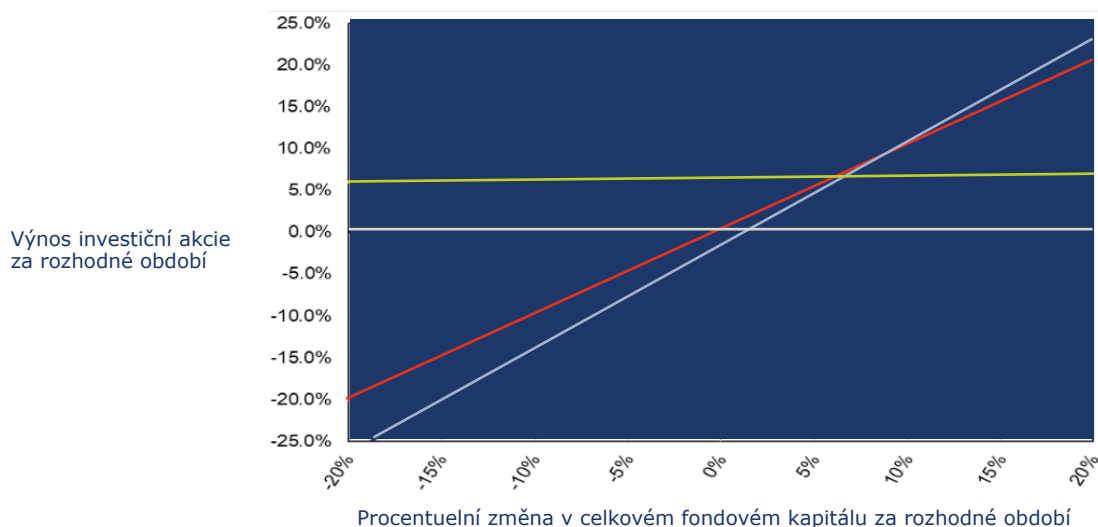
VÝKONNOSTÍ INVESTIČNÍ AKCIE
(VIA)



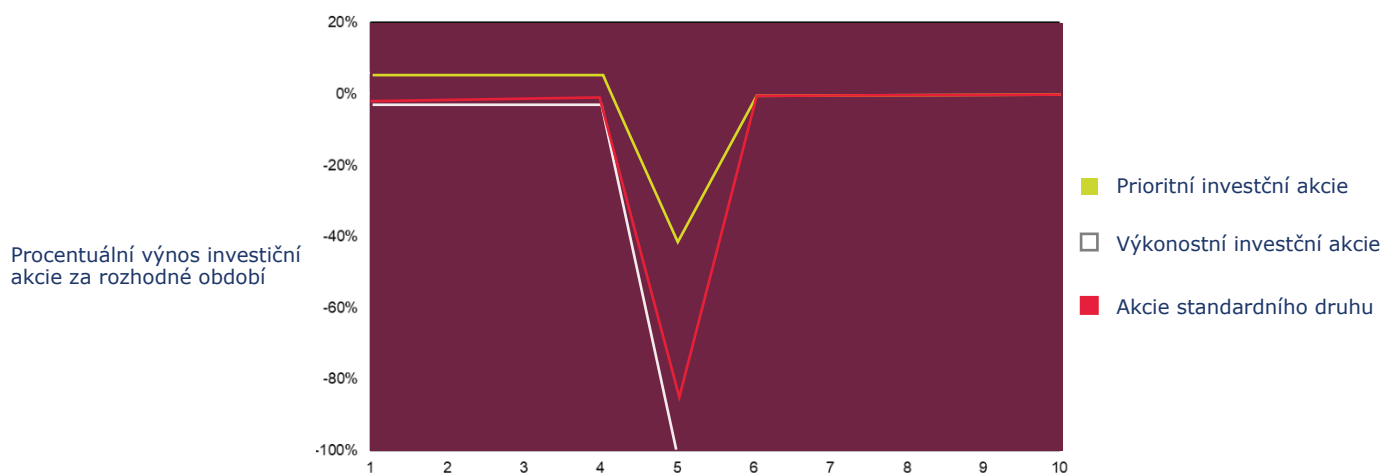
Tyto druhy investičních akcií představují nástroj redistribuce fondového kapitálu, pomocí kterého majitelé VIA poskytují majitelům PIA podmíněný minimální roční výnos. Hlavním cílem stanoviska bylo zaměřit se na vlastnosti uvedeného mechanismu výnosu PIA investorům (podmíněné garance), především za jakých podmínek minimální výnos PIA akcií již není poskytován (limit podmíněné garance) a na srovnání fondů AVANT s jinými fondy s jedním druhem investičních akcií (bez garance a přednosti výnosu).

Ernst & Young, s.r.o. konstatovala, že ve srovnání s fondem, který nevyužívá garanci se srovnatelným účinkem, poskytuje konstrukce podmíněné garance držitelům PIA akcií ochranu jejich výnosů před nepříznivým vývojem, avšak omezenou hodnotou VIA kapitálu, viz Manažerské shrnutí stanoviska ke konstrukci PIA / VIA akcií zpracované dne 15.7.2020.

Vliv garance na výnos jednotlivých druhů investičních akcií (PIA/VIA) znázorňuje ve stanovisku použitý graf včetně porovnání se standardním fondem bez garance. Zásadní je přitom situace, kdy je výnos investičního portfolia příslušného fondu nižší než podmíněně garantovaný výnos pro PIA, např. 6 % p.a., protože dojde k dorovnání fondového kapitálu připadajícího na PIA akcie na úkor fondového kapitálu připadajícího na VIA.



Konstrukce PIA neobsahuje „jen“ složku přednostního minimálního ročního výnosu, ale také až sekundární podíl na ztrátě fondu. Ochrana výnosů držitelů PIA akcií před nepříznivým vývojem tak pokrývá i investované prostředky, samozřejmě do hodnoty VIA kapitálu, který přednostně kryje ztrátu fondu. Vizualizaci takové situace poskytuje graf níže:



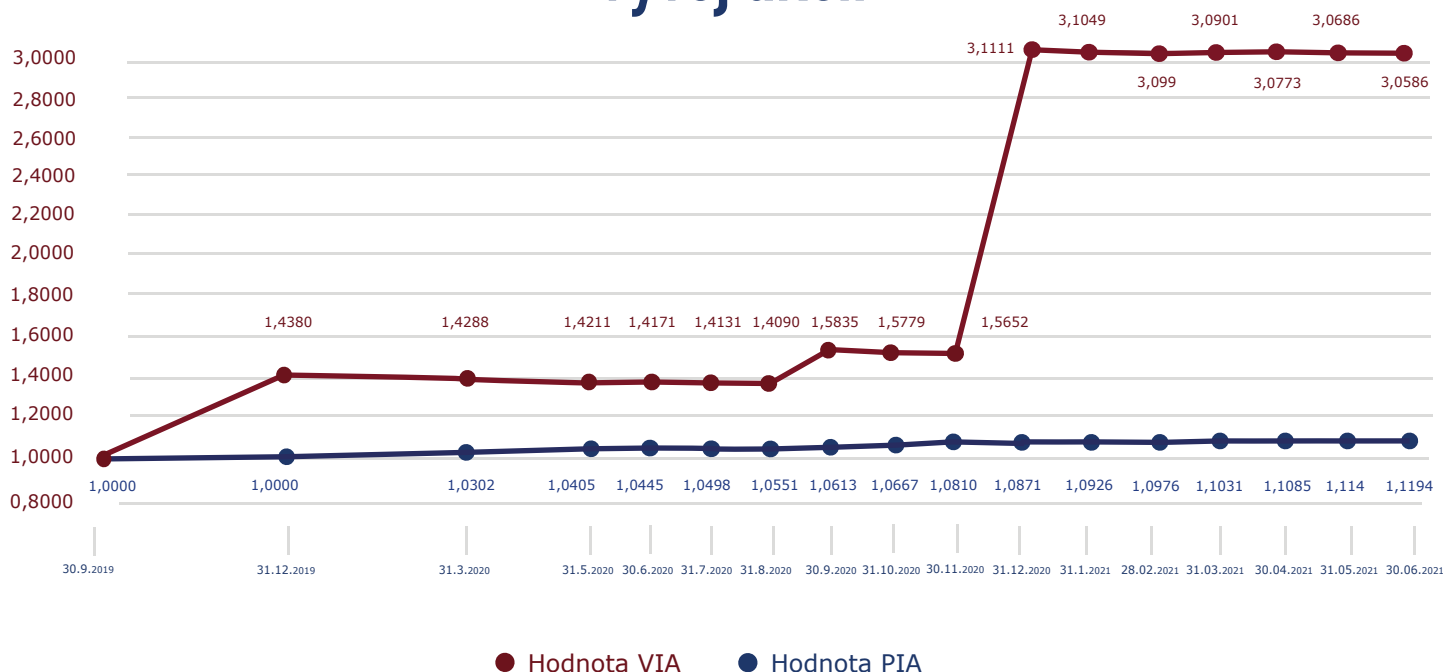
Podmíněná garance je ovlivněna především množstvím VIA kapitálu, resp. klíčovým poměrem VIA kapitálu oproti PIA kapitálu (fund capital ratio, FCR), proto stanovisko prezentuje i metodiku ohodnocení tohoto rizika ve třech rozdílných pásmech, přičemž jako low risk se označují případy, když poměr očekávaného času selhání garance při konstantním celkovém kapitálu oproti investičnímu horizontu nabývá hodnot větších jak 5, nebo-li low-risk označení nastane, pokud čas selhání garance ve zmíněném scénáři je 5krát vyšší než investiční horizont, typicky v případě našich fondů to představuje podíl VIA kapitálu od 25 % na celkovém kapitálu fondu.

Ernst & Young, s.r.o. také konstatovala, že podmíněná garance je konstruována jako právo spojené s investičními akcemi PIA, zakotvené ve stanovách fondu. Zakotvení zvláštních práv spojených s investiční akcí vyžaduje ve stanovách právo obchodních společností. Tím poskytuje pevný základ vymahatelnosti akcionářských práv a jejich stabilitu, neboť garance není odvolatelná bez souhlasu 75 % investorů do PIA akcií přítomných na valné hromadě.

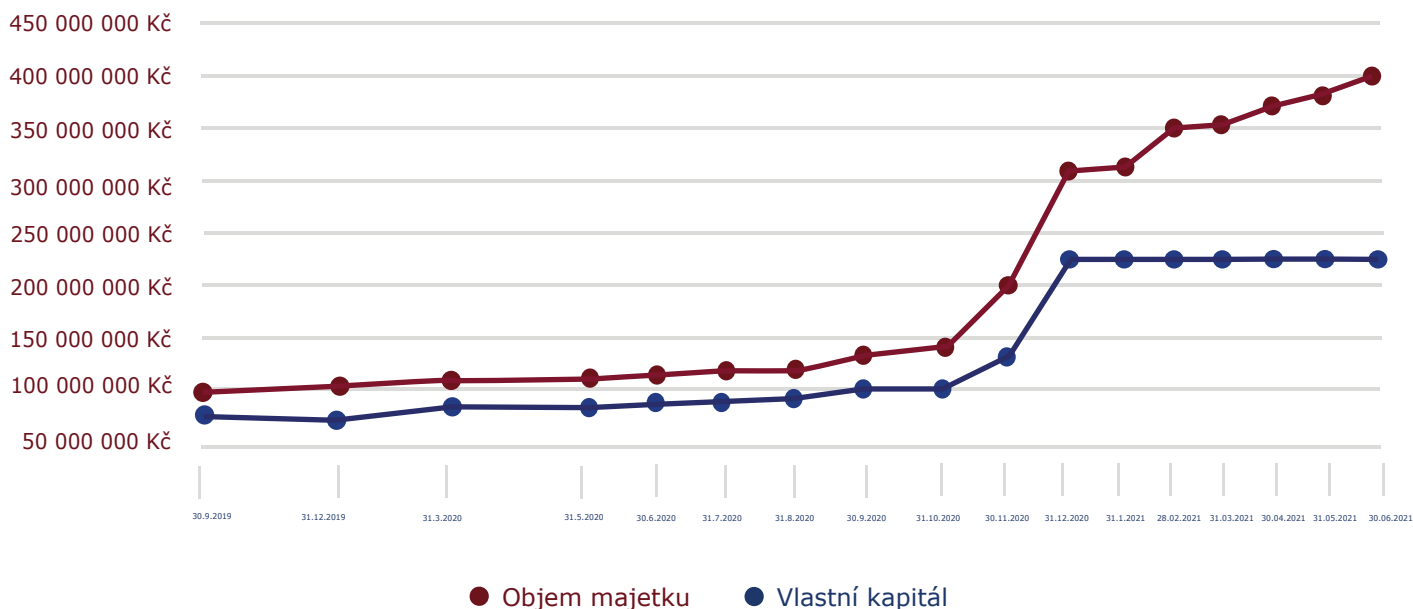
V případě hlasování na valné hromadě o změně práv spojených s PIA se výjimečně ex lege oživují hlasovací práva akcionářů PIA (jejich právo účasti na valné hromadě není omezeno ani tehdy, pokud jim hlasovací právo nenáleží). Tuto funkcionalitu PIA investičních musí zajistit (chránit) obhospodařovatel fondu.

Objem fondu:	396 864 773,- Kč
Hodnota PIA:	1,1194,- Kč
Datum poslední aktualizace:	30.6. 2021

Vývoj akcií



Vývoj majetku



Výkonnost	3 měsíce	6 měsíců	12 měsíců	2 roky	od prvního úpisu PIA
(údaje v %)	1,48 %	2,97 %	7,17 %	-	11,94 %



Vila domy

Finanční obrát: 100 mil. Kč

Počet bytů: 16

Lokalita: Kralovice

Začátek realizace: Q2 2021

Bytový dům Kralovice

Dovolte nám představit unikátní projekt bytů v Kralovicích, které jsou stále součástí Prahy, avšak nabízí panenskou přírodu a nepoznaný klid pro život.

Projekt tvoří dohromady 16 bytů s výměrou 50 m², které vás ohromí kvalitním provedením s velkým důrazem na detail. Byty jsou situovány v uzavřeném areálu, který disponuje výjimečnou rozlohou 30 000 m². Areál přímo vybízí k relaxaci a odpočinku, jeho dominantou je malebný rybník s ostrůvkem, na který vás přepraví lodičky, které ocení jak děti, tak všichni příznivci romantiky.

Projekt Kralovice je tak ideální místo pro volnočasové aktivity, grilování, sportování nebo jen pouhé užívání si klidu a přírody.

Oblastí protéká řeka Rokytka, jejíž koryto bylo profesionálně revitalizováno a přímo vybízí k nekonečným procházkám kolem řeky.

Finanční obrát: 80 mil. Kč

Počet bytů: 14

Lokalita: Olomouc

Začátek realizace: Q1 2021

Bytový dům Lazecká

Náš projekt novostavby jedinečného bytového domu umístěného v perfektní lokalitě na okraji historického centra města Olomouc. Výjimečný podlahovým topením, malým počtem prostorných bytů, moderním designem a Boutique design vstupní chodbou s obrazy, odpady pohodlně v garážích, a částí fasády z popínavých rostlin.

Situované pouze 3 minuty pěšky do historického centra města, kde si můžete vybírat ze spousty různorodých kaváren, klubů, čajoven, restaurací, cukráren, divadel, a tří rozlehlých parků... Poblíž je i fotbalový stadion či špičkový jezdecký areál s výhledem na drezuru koní z příjemné stejně tématicky zaměřené restaurace.



Rodinné domy

Finanční obrát: 130 mil. Kč

Počet domů: 16

Lokalita: Příšimasy

Začátek realizace: Q3 2021

Domy Příšimasy

Nadstandardně pojaté domy na okraji Prahy v poklidné obci Příšimasy. Projekt tvoří celkem 16 domů, které vynikají vyšším standardem, jako např. kvalitní lakované 210 cm vysoké dveře, luxusní italská dlažba značky Atlas Concorde, kvalitní vybavení koupelen GROHE, Villeroy Boch aj., velkoryse pojatým prostorem 150 m² nebo garáží. Samozřejmostí jsou 2 koupelny, praktické rozložení místností a technická místnost.

Domy Příšimasy spojují moderní rodinné bydlení v přírodě se skvělou dostupností do Prahy a veškerou občanskou vybaveností na dosah.

Finanční obrát: 200 mil. Kč

Počet domů: 25

Lokalita: Kolovraty

Začátek realizace: Q2 2021

Domy Kolovraty

Projekt moderních domů v lokalitě, na jejímž vzniku se podílíme, tvoří celkem 25 rodinných domů s pozemky 120-240m². Domy jsou v dispozici 4+kk o 111m² obytné plochy. Tak jako všechny naše další projekty budou vynikat vysokým standardem s důrazem na detail. Luxusní italské dlažby, kvalitní podlahy, prestižní vybavení koupelen či velkorysé interiérové dveře se skrytými panty. Lokalita disponuje veškerou občanskou vybaveností a je v pěším dosahu 5 minut na vlakovou zastávku.

Finanční obrát: 64 mil. Kč

Počet domů: 8

Lokalita: Sibřina

Začátek realizace: Q1 2021

Domy Sibřina

Projekt sympatických dvoupodlažních dvojdomů s terasou, zahradou a parkovacím stáním, které se nacházejí v klidné obci Sibřina, v těsném sousedství východních hranic hl. města Prahy.

Nedaleko je největší přírodní park Klánovice-Čihadla, který zahrnuje chráněná území Klánovický Les – Cyrilov, Počernický rybník, přírodní rezervaci V Pískovně, Pramen Blatovského potoka a Xaverovský háj. Poblíž je i Říčanský Pivovar s proslulou restaurací, naučná Říčanská stezka, a přírodní koupaliště Jureček s vyhlášenou rybí restaurací.



Bytové domy

Finanční obrát: 800 mil. Kč

Počet bytů: 168

Lokalita: Liberec

Začátek realizace: Q4 2021

Byty Liberec

Nejprestižnější liberecký projekt moderního bydlení vás uchvátí svým jedinečným umístěním. Z jedné strany výhledy na malebné Jizerské hory a z druhé strany na majestátný Ještěd. V nově vznikajícím projektu naleznete byty všech dispozic počínaje 1+kk až po 4+kk.

Samozřejmostí je vysoký standard provedení, kvalitní podlahy či značkové italské dlažby. Nadstandardní formát projektu přináší plnohodnotné a pohodlné bydlení díky recepci v domě, sauně, posilovně nebo krytému garážovému stání.

Třešnickou na dortu bude unikátní odpočinková zóna vybudovaná přímo na střeše domu, díky stromům a zeleni poskytne dokonalé útočiště k odpočinku a relaxaci.

V bezprostřední blízkosti je plná občanská vybavenost, tedy vše potřebné pro dokonalé pohodlí pro život.

Byty Kolovraty

Jsme velmi hrdí, že jsme součástí nové velkolepé výstavby bydlení v Praze. Vytváříme zcela novou lokalitu v Kolovratech, kde během následujících 5 let vybudujeme až 600 moderních bytů a vdechneme tak celé lokalitě nový rozměr.

K dispozici budou všechny dispozice od 1+kk až po 4+kk. Tak jako všechny naše další projekty budou vynikat vysokým standardem s důrazem na detail. Luxusní italské dlažby, kvalitní podlahy, prestižní vybavení koupelen či velkorysé interiérové dveře se skrytými panty.

Lokalita disponuje veškerou občanskou vybaveností a je v pěším dosahu 5 minut na vlakovou zastávku.

Finanční obrát: 400 mil. Kč

Počet bytů: 72

Lokalita: Kolovraty

Začátek realizace: Q2 2021



O zakladateli

Daniel Římal



Celý můj profesní život hrají v mé práci hlavní roli čísla a komunikace. Před několika lety jsem k těmto základním kamenům přidal stavebnictví, a tak má práce dostala hmotný charakter, po kterém jsem celou dobu toužil. Svoji kariéru jsem odstartoval v 18 letech jako finanční poradce a byl jsem u zrodu jedné z největších českých finančně poradenských společností. Po několika letech strávených v obleku mě začala lákat stavba a stal jsem se subdodavatelem developerského projektu na okraji Prahy.

Následně jsem začal realizovat vlastní projekty, např. ve středních Čechách nebo na Slovensku. Bohaté zkušenosti jak z finančnictví, tak ze stavebnictví a vášně pro oba obory mě přivedly na myšlenku tyto dva směry propojit a založit vlastní nemovitostní fond. Můj sen se stal realitou a vznikl Československý nemovitostní fond (ČSNF).

Fond se dynamicky vyvíjí, a tak jsme se od menších projektů na okrajích měst posunuli k zajímavějším příležitostem. V portfoliu tak máme velké soubory, ale i prémiové komorní projekty.

Jedná se např. o polyfunkční dům v Liberci, kde opuštěný a zdevastovaný objekt přestavíme na byty a prostory pro komerční i veřejné využití. Vznikne tak 168 nových bytových jednotek a další prostory pro komerční účely. Za zmínku bezesporu stojí projekt 4 bytových domů v Kolovratech u Prahy, jejichž výstavba je naplánovaná na více etap. V první etapě vznikne celkem 72 bytových jednotek a 25 rodinných domů.

Mezi menší, ale unikátnější aktivity fondu se řadí výstavba patrových bytů na pražské Letné, moderní vily v Dobříši, nebo rekonstrukce vily v Hlubočepích v Praze. Abychom zachovali uvnitř fondu diverzifikaci, máme stále kolem 15 aktivních projektů.

Vyšší standard a kvalita naší výstavby je pro nás prioritou, máme fungující vztahy s našimi dodavateli a disponujeme týmem, který má na starost péči o naše zákazníky.

Naše vize

Naší vizí je poskytování stabilních a atraktivních výnosů investorům. Zaručujeme stabilní a nadstandardní zhodnocení vložených finančních prostředků. Zároveň vynakládáme nemalé úsilí, aby projekty, které máme ve výstavbě, splňovaly vysoké standardy provedení, protože chceme, aby bezproblémově sloužily další desítky let.

Vzhledem k nově nakoupeným projektům a kvalitním a stabilním partnerům plánujeme dosáhnout objemu majetku fondu ke konci roku 2021 těsně pod 1 mld. Kč a koncem roku 2022 chceme být na hodnotě kolem 1,5 mld Kč.

Napsali o nás

Forbes

Marže is king. Energický developer a investor našel prostor pro zajímavé zisky, řemeslníky zná jménem

„Na trhu je pořád hodně volného kapitálu, takže velké hráče zajímají výhradně projekty nad půl miliardy. Vysoká konkurence pak nesmyslně tlačí ceny nahoru a marže zase dolů,“ popisuje Římal. Díky efektivitě procesů je schopen na 10 menších projektech docílit vyšší marže než konkurence ve stejném finančním objemu na jednom velkém.

„Investor musí mít představivost a vidět nejen současný stav, ale taky potenciál budovy či lokality,“ říká developer, zatímco míváme rozestavěný polyfunkční projekt v Mukařově u Prahy. „Koupili jsme tady dvě nemovitosti, které na první pohled vypadaly strašně. Jenže já viděl metr tlusté nosné zdi z vypalovaných malých cihel a hned mi bylo jasné, že těmi neprojde ani tank.“

HOSPODÁŘSKÉ NOVINY

Byty vhodné k investici nejsou v Praze, ale v Plzni, Liberci či Zlíně, říká zakladatel fondu zaměřeného na bydlení Římal

Nejlepší jsou takové byty, které se dnes nejlépe pronajímají - například o velikosti 2+kk nebo garsonky. Do velké nemovitosti, jako je dům, bych se investičně vůbec nepouštěl. Dům potřebuje údržbu, a pokud někdo kupuje na investici, tak chce něco, co je maximálně bezproblémové.

ekonom

Víc než Praha podraží Brno

Jenom v Praze a okolí chybí kolem 50 tisíc nových bytů, protože poptávka po nemovitostech stále zásadně převyšuje nabídku. Minulý rok se navíc zvedla inflace a investoři, kteří mají pořád dostatek prostředků, chtějí nákupem domů a bytů ochránit své peníze před znehodnocením.



I nemovitosti v menších městech vynášejí velké peníze

Jsme schopni udělat i některé projekty, které větší hráči už nejsou schopni uchopit z hlediska nákladů. Na rozdíl od jiných vidíme velký potenciál i mimo hlavní město. Jako případ dám Olomouc, Brno, Plzeň, Liberec, Hradec Králové.



Základní údaje

Zaměření fondu	nemovitosti a financování nemovitostních projektů
Frekvence úpisu investičních akcií (dále IA)	měsíční
Cenný papír	prioritní investiční akcie (PIA), prémiové investiční akcie (PRIA)
Výnos prioritních investičních akcií (PIA)	7,1 % p. a. Držitelé mají přednostní nárok na získání výnosu do 7,1 % . Výnos a návratnost investice je min. 6 % kryta objemem majetku investovaného do fondu ze strany zadavatele.
Výnos prémiových investičních akcií (PRIA)	8,2 % p. a. Držitelé mají přednostní nárok na získání výnosu do 8,2 % . Výnos a návratnost investice je min. 6,7 % kryta objemem majetku investovaného do fondu ze strany zadavatele.
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), 10 mil. Kč (PRIA) jinak 125 tis. EUR , v případě produktu AVANT Flex či následný dokup 100 tis. Kč
Investiční horizont klienta	střednědobý, 4 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	max. 2 % p. a. průměrné hodnoty aktiv fondu
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

Představení správce

AVANT investiční společnost, a. s. je správcem zákona 240/2013 Sb. a jejich akcionářem investor dle paragrafu 272 tohoto zákona. 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 (recepcce B), 186 00, Praha 8. Další důležité informace pro investory na: <https://www.avantfunds.cz/cz/dulezite-informace/>

Kontakty



Daniel Římal

Zakladatel fondu

tel: +420 773 877 797

e-mail: daniel.rimal@csnf.cz



Lukáš Hrma

Člen investičního výboru fondu

Obchod

tel: +420 723 656 353

e-mail: lukas.hrma@csnf.cz



Roman Boháček

Člen investičního výboru fondu

Finance

tel: +420 773 998 228

e-mail: roman.bohacek@csnf.cz



Jan Bartl

Člen investičního výboru fondu

Provoz

tel: +420 603 290 956

e-mail: jan.bartl@csnf.cz

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.avantfunds.cz/cz/dulezite-informace/>.

