





Naše filozofie

Naší vizí je poskytování stabilních a atraktivních výnosů investorům. Poskytujeme 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.

Základní údaje



Bilanční suma fondu k 31.12.2020 - 306 335 040,- 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 (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

Cíl fondu

Naším cílem je stabilní 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 depozitářem
(Československá obchodní banka, a.s.)

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

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.

Daniel Puncel

Důvody pro investování do fondu

Přednostní podíl na zisku fondu (před zakladatelem fondu – držitelem výkonnostních investičních akcií) do výše **7,1 % 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 výnos prioritních investičních akcií ve výši **7,1 % p.a.**

Investování do reálných hodnot **se stabilním růstem hodnoty** pro akcionáře.

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.

Garanci minimálního výnosu PIA do výše fondového kapitálu VIA posoudila renomovaná poradenská firma Ernst & Young





Finanční obrát: 100 mil. Kč

Počet bytů: 16

Lokalita: Kralovice

Začátek realizace: Q2 2021

Finanční obrát: 80 mil. Kč

Počet bytů: 14

Lokalita: Olomouc

Začátek realizace: Q1 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.

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.



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.



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.

Finanční obrát: 64 mil. Kč

Počet domů: 8

Lokalita: Sibřina

Začátek realizace: Q1 2021



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.

Třešničkou na dortu bude unikátní odpočinková zóna vybudovaná přímo na střeše domu, díky stromům a zeleni poskytnete 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.



Správa a řízení fondu

Auditor	Ověřuje, zda údaje v účetní závěrce fondu podávají věrný a poctivý obraz finanční pozice, výsledků hospodaření a peněžních toků 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 je fondem kvalifikovaných investorů dle § 95 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF). Fond je povinen mít svého depozitáře. Obhospodařovatel fondu je pod dohledem ČNB.
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, a.s., spravuje 75 investičních fondů s celkovou hodnotou majetku přes 50 mld. Kč (k 31.12.2020).

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.



Daniel Římal

Zakladatel fondu

tel: +420 773 877 797

e-mail: info@csnf.cz



Roman Boháček

Člen investičního výboru fondu
Finance

tel: +420 773 998 228

e-mail: roman.bohacek@csnf.cz



Lukáš Hrma

Člen investičního výboru fondu
Obchod

tel: +420 723 656 353

e-mail: lukas.hrma@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 (recepcce B), 18600, Praha 8. Další důležité informace pro investory na <https://www.avantfunds.cz/cz/dulezite-informace/>.