



VIHOREV

INVESTMENTS AND DEVELOPMENT

Vihorev.Capital SICAV, a.s.

Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Budujeme investiční příležitosti v nemovitostech



Mgr. Maxim Vihorev
FOUNDER

Budujeme rezidenční a investiční nemovitosti. Dosahujeme nadstandardních výnosů díky kontrole celého investičního cyklu realizace projektů od akvizice, přes výstavbu až po následný provoz. Zároveň tím minimalizujeme tržní riziko pro držitele investičních akcií.

Díky hluboké znalosti oboru vidíme **investiční příležitosti** i tam, kde ostatní vidí ztrátu času a finančních prostředků.

V nemovitostech se zaměřujeme na rychle rostoucí a dlouhodobě atraktivní segment nájemního investičního bydlení. Hlavní důraz klademe na lokalitu a její výjimečnost z hlediska potencialu růstu hodnoty nemovitosti v čase.

Vlastní kapitál fondu

113 577 501 CZK (k 30. 9. 2021)

Investiční strategie

Development rezidenčních a výnosových nemovitostí

Typ fondu

Fond kvalifikovaných investorů

Aktuální data fondu

	Hodnota PIA	Hodnota objemu majetku fondu
Hodnota (k 9/2021)	1,2093 CZK	113 577 501 CZK
Procentní změna (9/2020 – 9/2021)	8,50% p.a.	156,60%



Základní parametry fondu

Zaměření fondu	nemovitosti a financování nemovitostních projektů
Právní forma	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
Podkladová aktiva fondu	nemovitosti
Veřejná obchodovatelnost	ano
Frekvence úpisu investičních akcií (dále IA)	kvartální
Mínimální investice klienta	1 000 000,- Kč (pro § 272 odst. 1 písm. a) až h) a písm. i) bod 2 ZISIF), jinak 125 000,- EUR, v případě produktu AVANT Flex 100 000,- Kč
Vstupní poplatek	0-3 %
Doporučený investiční horizont klienta	4 roky
Frekvence odkupu investičních akcií	kvartální
Zpětný odkup investičních akcií	do 6 měsíců
Splatnost odkupů investičních akcií	do 120 dní ode dne podání žádosti

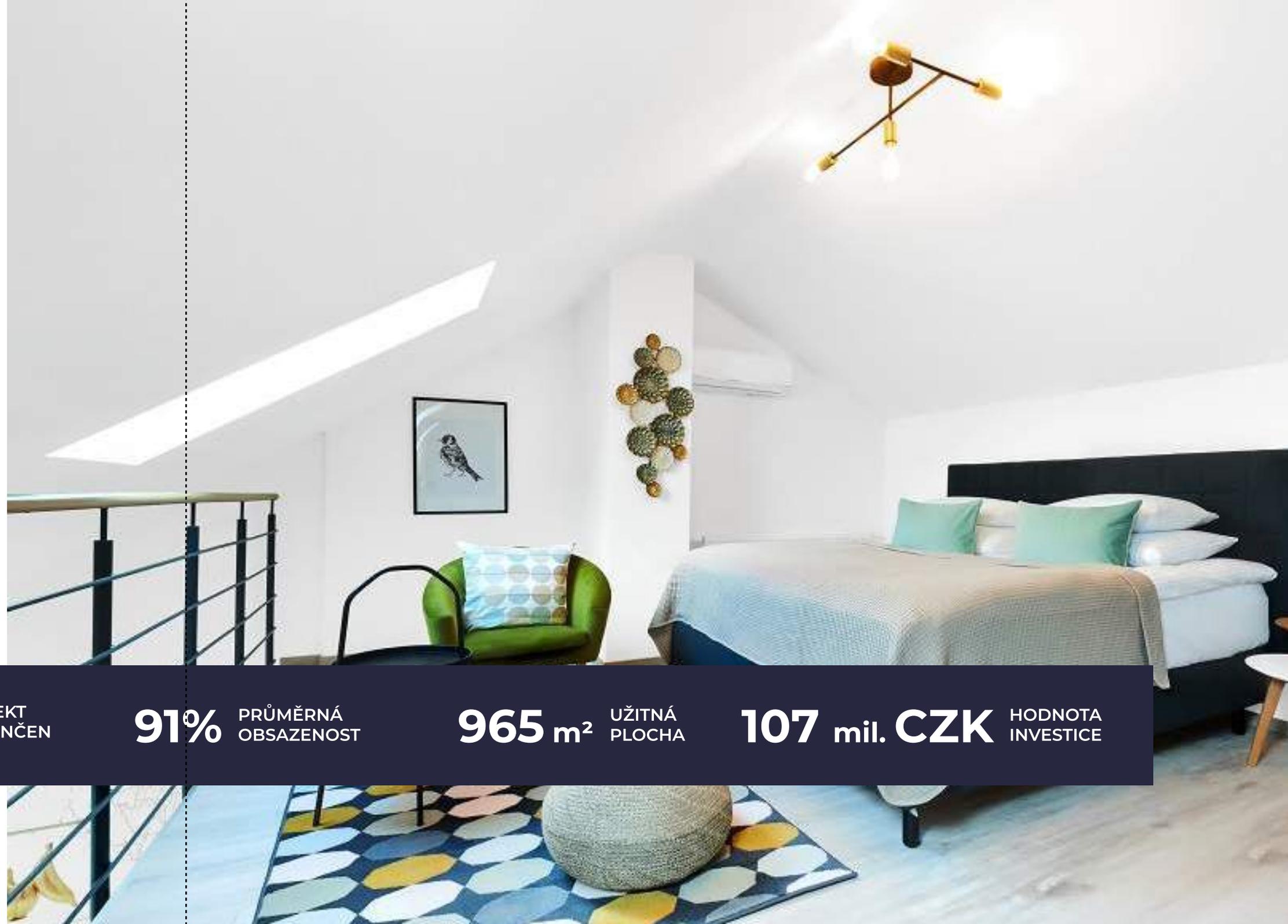
Výstupní poplatek	10 % při odkupu víc než 10 % investičních akcií do 2 let 0 % při odkupu méně než 10 % investičních akcií do 2 let 0 % při odkupu po 2 letech
Zdanění výnosů fondu	5 % ze zisku fondu
Zdanění akcionářů - fyzických osob	15 % při odkupu do 3 let, 0 % při odkupu po 3 letech
Typy investičních akcií	Prioritní investiční akcie
Očekávaný výnos p.a.	Prioritní investiční akcie: 7,5 % p.a.
Doba trvání fondu	na dobu neurčitou
Obhospodařovatel a administrátor fondu	AVANT investiční společnost, a.s.
Depozitářská banka	Česká spořitelna, a.s.
Auditor	NEXIA AP a.s.
Regulace a právní řád	Česká národní banka a Česká republika

Realizované projekty

Honest Smíchov, Praha 5

Dynamicky rozvíjející se lokalita Smíchova byla využita pro realizaci projektu apartmánového komplexu. Koncept servisovaných apartmánů je naším specifikem v rámci segmentu rezidenčních nemovitostí, který zabezpečuje značnou flexibilitu na tomto trhu.

Menší apartmánové jednotky lze využít ke krátkodobému i dlouhodobému pronájmu. Tento projekt byl od začátku zaměřen na generování pravidelného pozitivního cashflow, které udržel díky nadprůměrné obsazenosti i během protipandemických restrikcí, kdy jiná ubytovací zařízení musela svou činnost ukončit.



65% RETURN ON EQUITY

26 POČET JEDNOTEK

1Q 2019 PROJEKT DOKONČEN

91% PRŮMĚRNÁ OBSAZENOST

965 m² UŽITNÁ PLOCHA

107 mil. CZK HODNOTA INVESTICE

Realizované projekty

Avion Budějovická, Praha 4

Realizace projektu rozsáhlého rezidenčního komplexu.

Tři budovy nabízí celkem 61 jednotek. Velkou výhodou je oplocení celého areálu, který vedle parkovacích stání nabídne i zelenou plochu vhodnou například na letní grilování či posezení u sklenky vína.



75% RETURN
ON EQUITY

61 POČET
JEDNOTEK

1Q 2020 PROJEKT
DOKONČEN

2 304 m² UŽITNÁ
PLOCHA

101 mil. CZK HODNOTA
INVESTICE

Projekty v přípravě

Honest Říčany, Říčany u Prahy

Honest Říčany nabídne servisované apartmány v rozmezí 2. až 12. podlaží, včetně výjimečných střešních apartmánů, z nichž většina již od úrovně 2.NP poskytuje široký výhled do krajiny. Kromě recepce, která bude fungovat nepřetržitě a lobby, projekt zahrnuje i další nebytové prostory na úrovni 1.PP a 1.NP, ve kterých se plánuje coworkingové centrum sdílených kanceláří, jejichž nabídka v lokalitě zásadně chybí, doplnkově případně wellness/fitness koncept.

Důraz je kladen na environmentální udržitelnost, která se projeví v řadě energeticky úsporných opatření v použitých materiálech a technologických řešení včetně zelených střech.

P6PA+Architects



140 POČET
JEDNOTEK

3Q 2023 TERMÍN
DOKONČENÍ

7 025 m² UŽITNÁ
PLOCHA

350 mil. CZK HODNOTA
INVESTICE

Projekty v přípravě

Honest Karlín, Praha 8

Projekt celkové revitalizace a přístavby budovy v ulici Prvního pluku. Objekt bude sloužit pro moderní servisované apartmány.

Třicet jedna apartmánových jednotek v samém srdci Karlína. Vzniká zde nejen celá řada nových administrativních budov, nových obchodů, ale i mnoho dalších revitalizačních projektů včetně opravy Karlínského viaduktu, jehož oblouky se promění v malebné kavárny s venkovním posezením.



31 POČET
JEDNOTEK

3Q 2023 TERMÍN
DOKONČENÍ

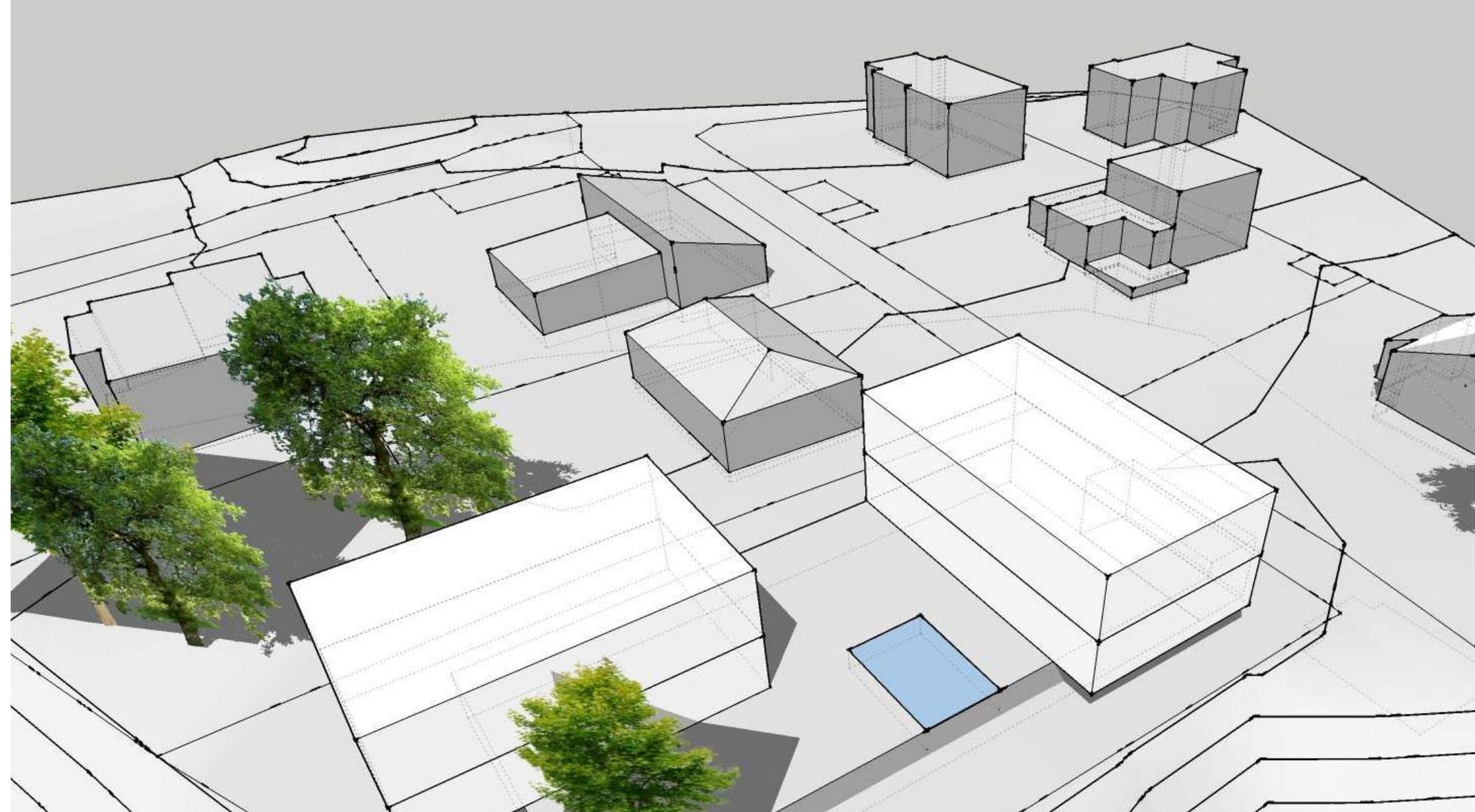
1 050 m² UŽITNÁ
PLOCHA

110 mil. **CZK** HODNOTA
INVESTICE

Projekty v přípravě

Rezidenční projekt Zbraslav, Praha 5

Nejnovějším přírůstkem do našeho portfolia je výjimečný rezidenční projekt Zbraslav.



10 POČET
JEDNOTEK

4Q 2023 TERMÍN
DOKONČENÍ

1 150 m² UŽITNÁ
PLOCHA

Přehled projektů

	Počet jednotek	Počet projektů	Investiční náklady
Aktuální	181	3	555 000 000 CZK
Dokončeno	99	3	239 000 000 CZK
V provozu	26	1	107 000 000 CZK
Grand Total	306	7	901 000 000 CZK



Investiční cíl a strategie fondu

Dlouhodobým cílem je vytvořit tzv. **asset heavy fund** – portfolio, které je tvořeno zejména strategickými aktivy. Mezi ně patří historické **nemovitosti v centru Prahy** a lokalitách, kde je vysoký potenciál růstu hodnoty ve střednědobém a dlouhodobém horizontu. Zároveň zde musí být prostor pro **dlouhodobé vytváření přidané hodnoty ve formě pozitivního CashFlow** pro investory zejména v segmentu dlouhodobého a krátkodobého pronájmu.

Základní myšlenkou investičního fondu je takové nastavení podmínek fungování, za kterých by společné investování přinášelo jednoznačně vyšší finanční efekt než individuální investice a lákaly by jednotlivé investory k zapojení do týmů investičních profesionálů. Investoři by tak mohli těžit z výhod, které plynou z velkého rozsahu investic.

Naší strategií je spolupracovat s našimi investory na projektech, které by pro jednotlivce mohly představovat významné riziko, ale díky jeho rozložení mezi více projektů a našim zkušenostem můžeme docílit společného vyššího finančního efektu. Součástí této strategie **je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři fondu**, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do rezidenčních nemovitostí s nejvyšším výnosovým potenciálem.

Výnos



Fond cílí na vyšší výnos než průměrná pasivní investice

Synergie



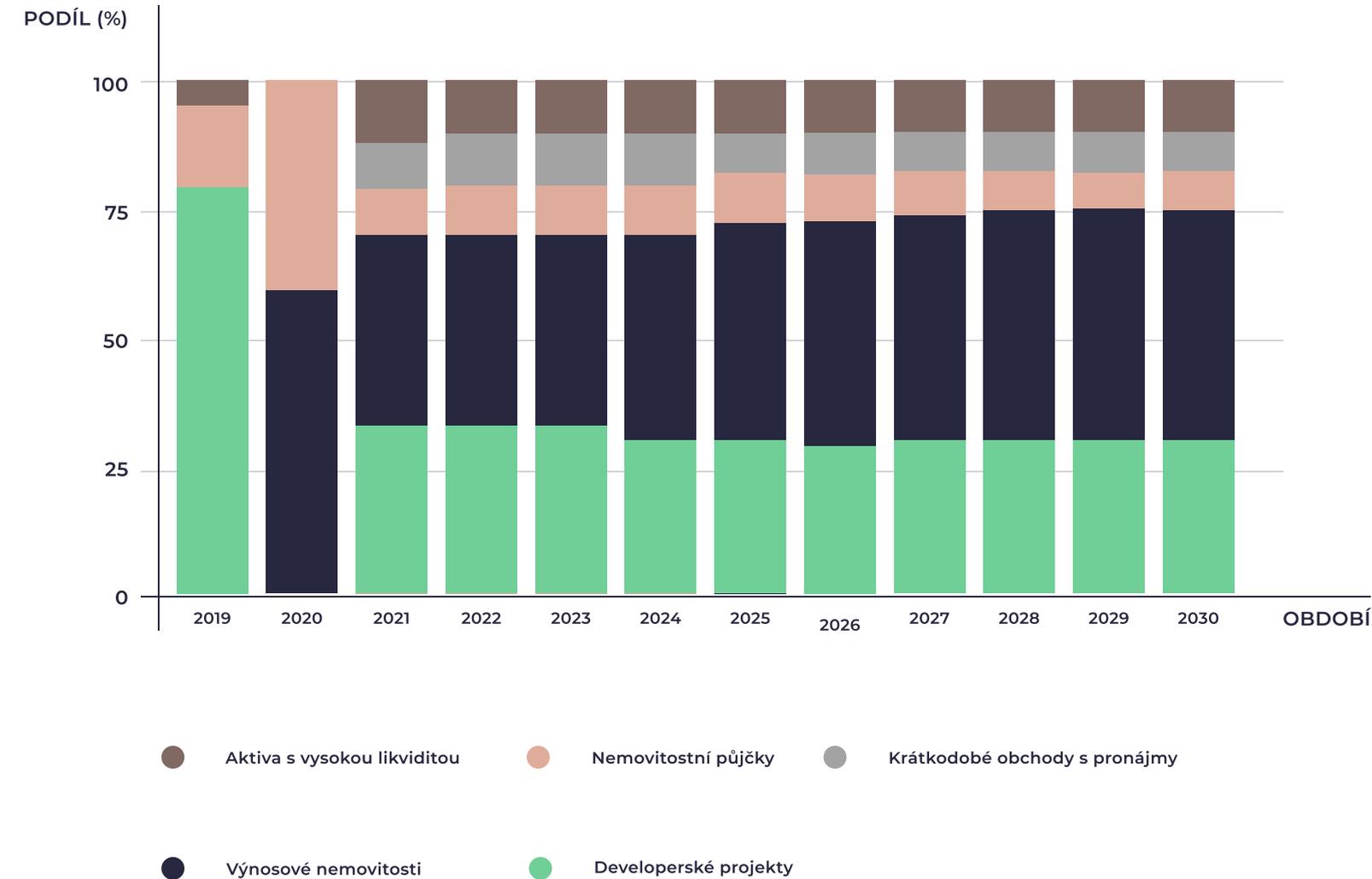
Sjednocení jednotlivých investorů za účelem dosažení maximálního výnosu z rozsahu. Lepší úrokové sazby financujících bank a lepší přístup k exkluzivním nabídkám

Transparentnost



Vše, co se odehrává ve fondu, musí být maximálně přístupné a transparentní všem investorům

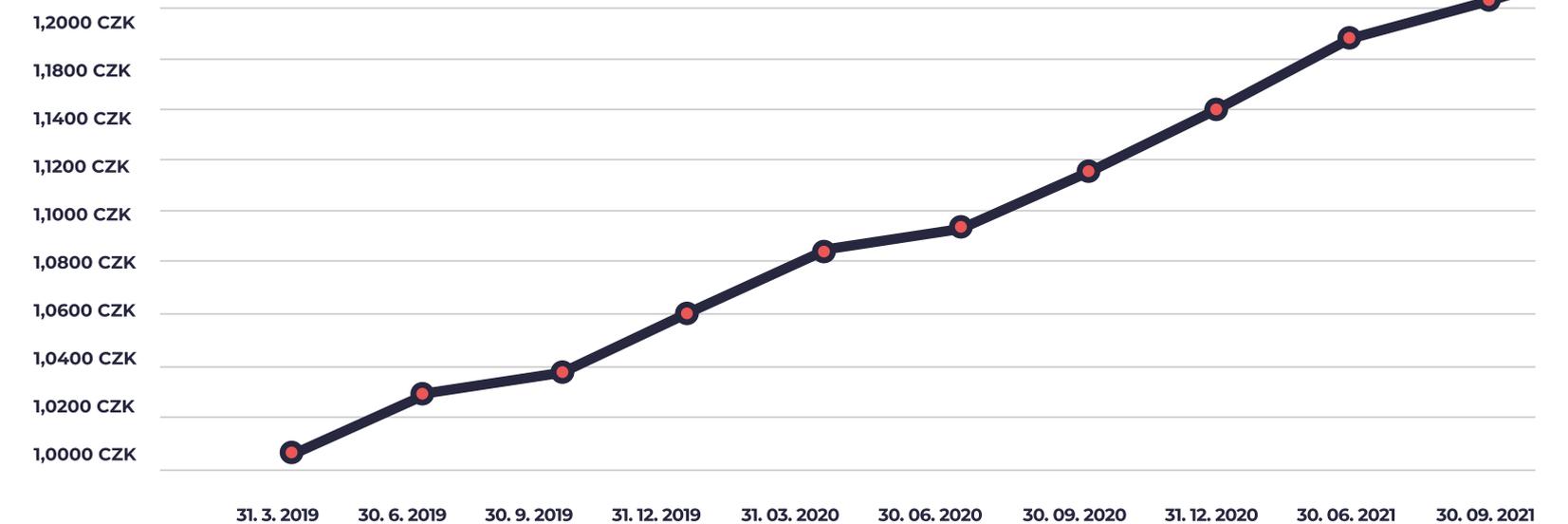
Predikce rozložení portfolia fondu



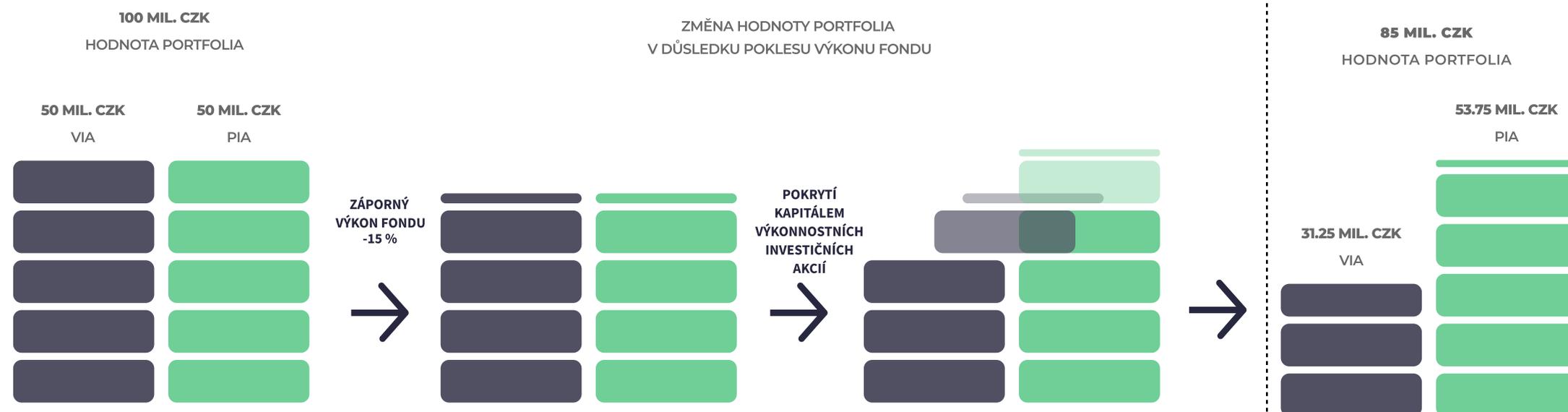
Prioritní investiční akcie

Prioritní investiční akcie jsou akcie, které mají přednostní podíl na zisku fondu (před zakladateli fondu - držiteli výkonnostních investičních akcií) do výše 7,5 % p.a. Garance minimálního výnosu prioritních investičních akcií ve výši 7,1 % 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 (zakladatelé fondu) ve prospěch držitelů prioritních investičních akcií, a to až do výše tohoto fondového kapitálu, který připadá na výkonnostní investiční akcie. Až sekundární podíl na případné ztrátě fondu, nejprve je ztráta hrazena z fondového kapitálu od držitelů výkonnostních investičních akcií.

Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie



Modelový příklad redistribučního mechanismu



Modelový příklad dle délky investice

Délka investice	3 roky	5 let
Investice	1 000 000 CZK	1 000 000 CZK
Výnos	7,5 % p.a.	7,5 % p.a.
Výplata na konci	1 242 297 CZK	1 435 629 CZK
Výnosy za 3 roky	242 297 CZK	435 629 CZK
Daň	-	-
Průměrná výnosnost PIA	8,1 % p.a.	8,7 % p.a.

Co se u nás děje?

PŘESTAVBA STARÉ ADMINISTRATIVNÍ BUDOVY V MULTIFUNKČNÍ STAVBU

Ojedinělý projekt přestavby staré administrativní budovy v multifunkční stavbu nabízející apartmánové bydlení, coworkingové centrum či sportovní a jiné využití je nyní naší vlajkovou lodí. K jeho realizaci jsme již obdrželi pravomocné rozhodnutí. Přestože prodej ještě nebyl oficiálně spuštěn, první vlna zájmu se však již objevila. Nejen pro své ekologicky šetrné řešení jsme za tento projekt obdrželi cenu veřejnosti v soutěži ČEEP 2019.



SERVISOVANÉ APARTMÁNY HONEST APARTMENTS UDRŽELY 70 % OBSAZENOST

Servisované apartmány Honest Apartments, které provozujeme na pražském Smíchově udržely i přes veškerá limitující opatření obsazenost v průměru 70 %. „Naší hlavní klientelou jsou zejména obchodníci, podnikatelé hledající klid na práci a lidé, kteří cestují pracovně. Ti tráví v servisovaných apartmánech v průměru 7 dní. Lidé se k nám vrací a opakovaně naše služby využívají. I tím se právě drží relativně vysokou obsazenost. V závěru roku se jednalo až o 85 procent.“ S postupným návratem zahraničních turistů se tedy i Honest Apartments těší nejen rostoucí návštěvností, ale především rostoucí průměrné ceně za pokoj.

UBYTOVACÍ SLUŽBY BUDOUCNOSTI

Zatímco hotelový segment úplně padnul a bude se ještě dlouho vzpamatovávat, námi vyvíjený koncept servisovaných apartmánů se nejen úspěšně držel za COVID období na vysoké obsazenosti, ale nyní jejich využití nadále roste. Prokazuje tak svou odolnost proti výkyvům trhu ve srovnání s tradičními poskytovateli ubytování. I proto tento koncept naše společnost nadále rozvíjí ve svých projektech a postupuje tak plně v souladu s trendy trhu, kdy tento segment roste meziročně ve dvouciferných číslech napříč Evropou.



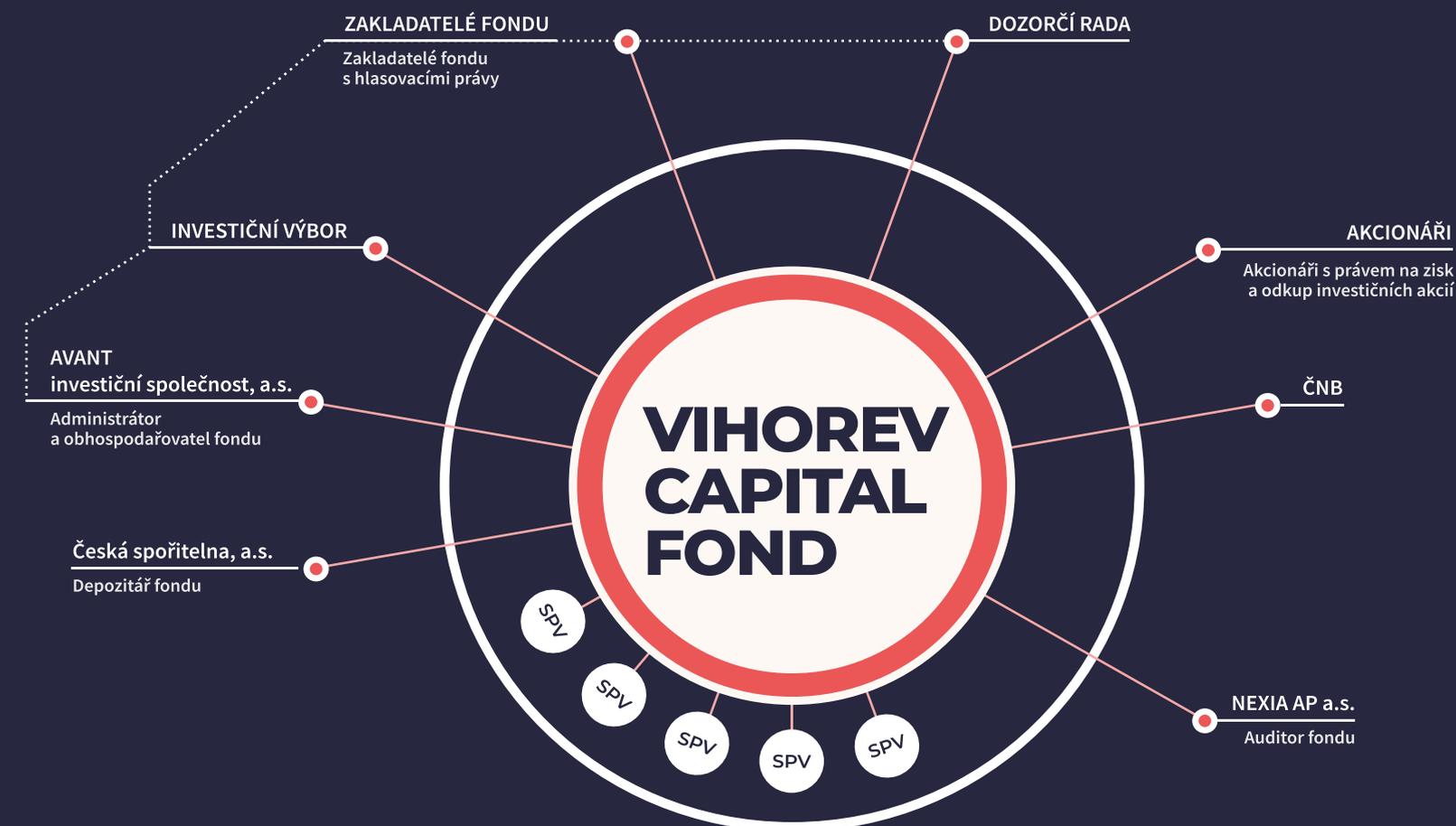
ŘÍČANY TOWER - VÍTĚZ CENY VEŘEJNOSTI ČEEP 2019!

Může se to zdát jako neaktuální, ale kvůli proticovidovým opatřením se vyhodnocení soutěže, a pak samotné předávání cen posouvalo až do dubna 2021! Soutěž Český energetický a ekologický projekt/ stavba/ inovace roku probíhající pod záštitou MPO a MMR, vyhodnocuje parametry jako jsou energetická účinnost projektů, dosahování úspor energie, zlepšování životního prostředí či iniciativu na poli obnovitelných zdrojů. Náš projekt zaujal nejen vizuálem architektonického návrhu, ale zejména energetickými návrhy řešení provozu, jako je např. plán využívání šedé vody, předehřev TUV pomocí výměníků tepla, úspornými led zdroji či zelenými terasami a střechou. Celkově jde o koncept energeticky úsporné budovy, což se pozitivně odráží na budoucích provozních nákladech objektu.

Další výhody investování prostřednictvím fondu kvalifikovaných investorů

- + Profesionální správa majetku
- + Transparentní struktura, odpovídající mezinárodním standardům
- + Kontrola nakládání s majetkem fondu depozitářskou bankou (Česká spořitelna, a.s.)
- + Nižší 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 podíl na zisku fondu pro držitele PIA (před zakladateli fondu - držiteli výkonnostních investičních akcií) do výše 7,5 % p.a.
- + Až sekundární podíl držitelů PIA na případné ztrátě fondu, nejprve je ztráta hrazena z fondového kapitálu od držitelů výkonnostních investičních akcií
- + Likvidita investičních akcií zajištěna prostřednictvím Burzy cenných papírů Praha, a.s. a povinností odkupu akcií ze strany fondu

Struktura fondu



Představení správce fondu

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 obhospodařuje a administruje 148 fondů a podfondů s celkovou hodnotou majetku přes 55,6 mld. Kč (k 31. 5. 2021). Své postavení na trhu získal AVANT především svým osobním klientským přístupem, zkušenostmi, flexibilitou a kvalitou poskytovaných služeb. Spravované fondy investují do komerčních nemovitostí, bytových projektů, zemědělské půdy, pohledávek a majetkových účastí v začínajících projektech či v existujících firmách, kterým pomáhá v dalším rozvoji.

Avant
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Kontakt

www.vihorev.cz +420 296 183 009 sales@vihorev.com Jungmannova 26/15, Praha 1, 110 00

Informační povinnost

Vihorev.Capital SICAV, a.s. je fondem kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Akcionářem fondu se může stát výhradně kvalifikovaný investor ve smyslu § 272 tohoto zákona. AVANT investiční společnost, a.s., je správcem fondů kvalifikovaných investorů dle zákona . 240/2013 Sb. Správce 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 odráží v doporučeném investičním horizontu, jakož i v poplatcích a nákladech fondu.

Sdělení klíčových informací fondu (KID) je k dispozici na <https://www.avantfunds.cz/cs/informacni-povinnost/>. V listinné podobě lze uvedené informace získat v sídle společnosti AVANT investiční společnost, a.s. CITY TOWER, Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 – Nusle. Bližší informace o Common Reporting Standard (CRS) a Foreign Account Tax Compliance Act (FATCA) a další důležité informace můžeme získat na <https://www.avantfunds.cz/cs/dulezite-informace/>.

