



DLUHOPISOVÝ PROGRAM

O ZAKLADATELI Daniel Římal



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. Po informačních technologiích, finančním poradenství a stavebnictví jsem se propracoval ke splnění svého snu. K založení investičního nemovitostního fondu ČSNF. Finance, development, komunikace s lidmi, úřady, bankami. Všechny tyto zkušenosti jsem dal dohromady a výsledkem je fond, který koncem letošního roku přesáhne hranici 1,5 miliardy korun ve spravovaných aktivech.

Developerské projekty plánuji jako trvale udržitelné. Nestavíme megalomanské domy. Vytváříme rodinné bydlení. To, že neustále rosteme, je důkaz, že nám věří jak naši partneři, tak zákazníci a financující instituce. Naší vizí je poskytování stálých a atraktivních výnosů investorům. Zaručíme 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.

Naše dosavadní činnost nás ujistila v tom, že si můžeme dovolit nabídnout účast na úspěchu ČSNF i menším investorům, kteří nemají volný milion korun, který by do fondu vložili. Standardním nástrojem, díky kterému můžeme dál rozvíjet náš potenciál a jenž rozšíří portfolio investorů do fondu, je dluhopisový prospekt. Je schválený ČNB, platí deset let a jeho finanční objem dosahuje jedné miliardy korun. Úroky každé emise nabízí zhodnocení peněz i těm, kteří větší investice nechtějí, nebo si je nemohou dovolit. A to je právě součástí naší strategie. Nabídnout participaci na ČSNF co nejvíce lidem. Protože pokud budeme úspěšní my, budou i oni. Důkazem, že naší práci věříme, jsou naše vlastní investované peníze do fondu. Větší morální záruku přinést nemůžeme. Jsme ČSNF.

DLUHOPIS FONDU NEBO FOND DLUHOPISU?

Dosavadní praxe, jak investovat finanční prostředky do ČSNF, se výrazně rozšiřuje a zásadně mění možnosti pro zhodnocení vložených peněz. Dosud bylo možné investovat pouze přímo do fondu, a to od jednoho milionu korun výše. ČSNF v rámci své další expanze přichází s variantou, kdy prostřednictvím dluhopisu mohou investoři své peníze zhodnotit již od částky 10 tisíc korun.

Dluhopisový prospekt je na 10 let a v hodnotě jedné miliardy korun. První emise začala být k dispozici od března 2022. ČSNF nabízí výhody, z nichž lze na piedestal postavit rovnou dvě z nich.

Dluhopisy emituje přímo ČSNF SICAV a.s. a nikoliv jen účelové SPV. Je to jasný signál, že fond svému dluhopisovému prospektu věří a nemusí kvůli němu účelově zakládat jinou společnost.

Kovenanty, tedy veškerá omezení a závazky, které ČSNF do prospektu zahrnul, jsou na trhu velmi nadstandardní a přísné. I to je důkazem, že jednotlivé dluhopisy jsou důvěryhodné a bezpečné.

Úroky, které jednotlivé emise dluhopisů nabízí, jsou na své poměry vysoké a zároveň realistické. Pokud by procento výnosů bylo vyšší, neodráželo by realitu a oslabovalo vysokou důvěryhodnost dluhopisů. Do zběsilých závodů o co nejvyšší zisk se ČSNF, který si vždy zakládá na investicích pouze tam, kde to dává smysl, pouštět nebude.

Projekty, které ČSNF kupuje za prostředky z dluhopisů, vkládá přímo do majetkové struktury fondu. Tím je pro investory zajištěna větší bezpečnost jejich investice, a to díky dohledovým orgánům nejen fondu, ale i dluhopisového prospektu. Řada projektů je kupována už i do zásoby s tím, že se budou plánovaně realizovat až za několik let.

ČSNF připravoval dluhopisový prospekt přes půl roku. Byl v intenzivním kontaktu s administrátorem, manažerem emise, se společností Cyrrus, a.s. Dále s významným brokerpoolem, který dluhopisy v rámci svého portfolia nabízí. Důležitým partnerem byla právní kancelář, se kterou fond precizoval podmínky prospektu. Jeho schválení ze strany ČNB tak pro ČSNF překvapivě nebylo.

„Aranžmá celého prospektu trvalo přes půl roku. Jeho konstrukci jsme nastavili tak, aby se klient cítil v bezpečí od první chvíle, co s námi přijde do kontaktu. Veškerá omezení a závazky, které jsme do prospektu zahrnuli, jsou na trhu velmi nadstandardní,“ říká majitel ČSNF Daniel Římal.

PROJEKTY, KTERÉ JSOU VÝKLADNÍ SKŘÍŇÍ ČSNF

Domy/byty Kolovraty (1. etapa)

Kolovraty. Další krásné místo pro život. A opět lokalita, ze které člověk dojede autem nebo vlakem za pár minut do centra hlavního města.

Obec, o které je první zmínka zaznamenána na počátku 12. století, má kolem padesátky ulic a tisícovky obyvatel. Pokud se touto adresou ve svých dokladech chcete pochlubit i Vy, máte jedinečnou možnost. Razítko stavebního úřadu na povolení výstavby objektu, který zahrnuje 25 rodinných domů a 72 bytů, ještě nezaskhlo a vy už můžete plánovat své nové bydlení a snít o detailech, které budou jen na Vás.

První majitelé a nájemníci si mohou stěhovací služby rezervovat na nejpozději na druhou polovinu roku 2024. Zdá se to jako věčnost, ale opak je pravdou. Administrativní část projektu máme za sebou a teď přichází ta konkrétní, hmatatelná a snad i zábavnější. Začínáme první stavební práce. Aktuálně jsme vylili základové pásy u všech 25 domů. Pak se vrhneme na základové desky, ty nám zaberou tak měsíc.



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 majestátní Ještěd. V nově vznikajícím projektu naleznete byty všech běžných dispozicí.

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 poskytne dokonalé útočiště k odpočinku a relaxaci. V bezprostřední blízkosti je plná občanská vybavenost, tedy vše potřebné pro dokonalé pohodlí pro život.

Byty Karlštejn

Už Karel IV. věděl, kde stavět. Karlštejn není jenom golf a hrad. Jedná se o místo, které bychom s nadsázkou mohli označit jako „pár kroků od lesa, pár minut na Václavák“. Příjemná lokalita, místní klid, několik málo kilometrů na jednu z našich lepších dálnic.

Západně od Prahy. Právě teď zde v lokalitě Poučnick vyrůstá na 11 tisících metrech čtverečních bytový komplex. Bytové domy nabídnou čistou podlahovou plochu 7500 metrů čtverečních, stát budou na 2500 metrech čtverečních, takže bude dostatek místa na vnitřní zeď pro obyvatele komplexu.

Kromě komerčních prostor se noví majitelé mohou samozřejmě těšit na byty, a to ve čtyřech objektech. Těch bude 90. Velikost bytů se pohybuje od malých garsonek až po byty pro větší rodiny. Vybere si každý. Průměrná cena za jeden metr čtvereční je 85 tisíc korun. Celková hodnota komplexu, pokud by jej zájemce teoreticky chtěl zakoupit celý, činí necelých 477 milionů korun.



ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Emitent:	ČSNF SICAV, a.s.
Typ fondu:	fond kvalifikovaných investorů
IČO emitenta:	06561705
Správa fondu:	AVANT Investiční společnost, a.s.
Depozitář:	ČSOB, a.s.
Auditor:	Apogeo Audit, s.r.o.

KLÍČOVÉ UKAZATELE FONDU

Aktuální hodnoty fondu naleznete na webových stránkách po načtení QR kódu.



ZÁVAZKY EMITENTA

Součástí parametrů emise jsou závazky emitenta (kovenanty) vůči investorům, které jsou pro dluhopisy klíčové a slouží k podstatnému omezení rizik:

- **Ukazatel finanční zadluženosti emitenta nepřekročí 80 %** - nedojde k předlužení emitenta
- **Emitent si nevyplatí podíl na zisku, pokud ukazatel finanční zadluženosti překročí 70 %** - majitel si může vyplatit podíly na zisku, jen pokud bude emitent finančně zdravý
- **Expozice majitele ČSNF ve fondu bude minimálně 20 mil. Kč**, současně je garantováno, že do splacení veškerých vydaných dluhopisů bude majitel ČSNF jediný vlastník zakladatelských akcií - za dluh bude zodpovídat stále stejný člověk
- **Emitent se zavazuje k účelovému využití prostředků** z dluhopisového prospektu převážně na investiční činnosti emitenta a akvizice nových nemovitostních projektů - omezení využívání na provoz a jiné činnosti
- **Závazek dodržování poměru Výkonnostních investičních akcií (VIA)** vůči Dluhopisům, stejně jako vůči Prioritním investičním akciím (PIA) na minimální hodnotě 25 %
- **Informační povinnost emitenta** - důležité informace budou uveřejňovány na webových stránkách

Veškeré další kovenanty k nahlédnutí v Základním prospektu na webu www.CSNF.cz

KONTAKTY



Daniel Římal

Majitel fondu
e-mail: daniel.rimal@csnf.cz



Lukáš Hrma

Obchodní ředitel
Manažer dluhopisového prospektu
tel: +420 723 656 353
e-mail: lukas.hrma@csnf.cz