



topdluhopisy.cz

ČSNF 6,8/2026

Dluhopis



Emitent dluhopisů

ČSNF (Československý nemovitostní fond) je investiční fond kvalifikovaných investorů s proměnným základním kapitálem, který se zabývá investicí do výstavby nemovitostí na území ČR. Samotný fond vznikl v roce 2017 a jediným vlastníkem ČSNF je pan **Daniel Římal**.

Cílem fondu je setrvalé zhodnocování vložených prostředků, a to zejména ve formě přímých či nepřímých investic do výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, majetkových účastí v nemovitostních společnostech a jiných společnostech. Fond rovněž odkupuje a prodává zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má majetkovou účast. Poskytuje úvěry, zápůjčky, příplatky mimo základní kapitál či jiná obdobná plnění nemovitostním společností. K 30. 11. 2021 fond obhospodařoval aktiva ve výši 642 milionů Kč; vlastní kapitál neboli z pohledu dluhopisového věřitele rezervní polštář, činil 577 milionů Kč.



Finance, development, komunikace s lidmi, úřady, bankami. Všechny tyto zkušenosti jsem dal dohromady a výsledkem je fond, který letos přesáhne hranici jedné miliardy korun ve spravovaných aktivech.

Daniel Římal

zakladatel Československý nemovitostní fond SICAV, a.s.

Aktuální projekty

Emitent vypsál dluhopisový program, v jehož rámci může v průběhu 10 let vydat jednotlivé emise v objemu až 1 miliardu korun. Developerské projekty vyžadují financování po částech podle toho, jak se vyvíjí konkrétní záměr v čase. Tudíž projekty mohou být financovány i několika menšími emisemi tak, aby nebyly prostředky čerpány dříve, než je nezbytně nutné. V současné době je v přípravě řada projektů, z nichž tři představujeme níže:

Domy / byty Kolovraty (1. etapa)

Projekt 25 moderních domů v dispozici 4+kk a 72 bytů v dispozici od 1+kk až po 4+kk. Všechny jednotky 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 celého projektu činí 600 mil. Kč



Byty Karlštejn

Západně od Prahy, v atraktivní lokalitě Poučín u Karlštejna, vzniká bytový komplex, kde ve 4 budovách vyrostě 100 bytových jednotek různých velikostí, od garsonek až po velké rodinné byty. Komplex nabídne podzemní garáže i rozsáhlou vnitřní plochu se sdílenou zelení. Pro zvýšení komfortu obyvatel bude součástí projektu obchod a restaurace. Finanční obrát projektu činí 445 mil. Kč



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. Unikátní odpočinková zóna vybudovaná přímo na střeše domu, díky stromům a zeleni poskytne dokonalé útočiště k odpočinku a relaxaci.



Ochrana investice

Součástí parametrů emise jsou závazky emitenta vůči investorům (kovenanty), které jsou pro dluhopisy klíčové a slouží k podstatnému omezení rizik. Tyto závazky slouží k nadstandardní ochraně investora po dobu investice.

- **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 emitenta.
- **Účelové využití prostředků** – víte přesně, co financujete.
- **Průběžné oceňování nemovitostí** – znáte aktuální hodnotu majetku, do kterého investujete.
- **Využívání pouze renomovaných auditorů** – číslům, které fond uvádí, můžete důvěřovat.

Klíčové finanční ukazatele fondu k 30. 11. 2021

- Aktiva: 642 mil. Kč
- Vlastní kapitál: 577 mil. Kč
- Cizí zdroje: 65 mil. Kč
- Zadluženost (Cizí zdroje / Vlastní kapitál): 11,2 %

Parametry dluhopisu

Emitent:	ČSNF SICAV, a. s.
IČ emitenta:	06561705
Správa fondu:	AVANT investiční společnost, a. s.
Depozitář fondu:	Československá obchodní banka, a. s.
Auditor:	Apogeo Audit, s. r. o.
Objem emise:	100 000 000 CZK
Nominální hodnota 1 dluhopisu:	10 000 CZK
Podoba dluhopisu:	zaknihovaná
ISIN:	CZ0003538258
Datum emise:	1. 3. 2022
Splatnost:	1. 3. 2026
Předčasná splatnost:	ne
Kovenanty:	ano
Roční kupon:	6,8 %
Frekvence vyplácení kuponů:	4 × ročně (vždy k 1. 3., 1. 6., 1. 9. a 1. 12.)

Konečné podmínky emise naleznete [zde](#)

DŮLEŽITÉ INFORMACE

Rizika spojená s Emitentem dluhopisů:

Kreditní riziko – v důsledku nepříznivého tržního prostředí, chybného rozhodnutí managementu nebo jiných vnějších či vnitřních faktorů se emitent může stát neschopným plnit své splatné dluhy včetně těch z dluhopisů.

Tržní riziko – emitent investuje do nemovitostí. Existuje riziko ztráty hodnoty nemovitosti, např. v souvislosti se změnou vývoje cen na trhu s rezidenčními nemovitostmi. Výnosy z rezidenčních nemovitostí, z nichž má být placen výnos dluhopisu i splacena jejich jistina, mohou být ovlivněny nepředvídatelnými faktory.

Riziko konkurence – emitent je malá společnost. V současné době na trhu s nemovitostmi působí mnoho obdobných projektů a panuje tak značná konkurence. Pokud by emitent nebyl schopen obstát v této konkurenci, může to negativně ovlivnit jeho hospodářské výsledky a tím také schopnost dostát závazků z vydaných dluhopisů..

Riziko ztráty klíčových osob – činnost emitenta vyžaduje vysokou úroveň odborných znalostí a zkušeností zaměstnanců a členů orgánů. Odchod takových osob a nemožnost je adekvátně nahradit, mohou mít nepříznivý vliv na schopnost emitenta udržet si a zvyšovat současnou pozici na trhu s negativním vlivem na hospodářské výsledky.

Rizika spojená s dluhopisy:

Dluhopisy jako závazky – dluhopisy představují přímé, nepodmíněné a nepodřízené dluhy emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (I) rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem a (II) alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům emitenta vyjma těch, u nichž stanoví jinak právní předpisy.

Riziko úrokové – vlastník dluhopisu je vystaven riziku poklesu ceny dluhopisu v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do dluhopisů.

Riziko inflace – dluhopisy neobsahují inflační doložku. Přesáhne-li míra inflace nominální výnos dluhopisu, reálný výnos investora z investice do dluhopisu bude záporný.

Riziko likvidity – emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu. Investor nemusí být schopen až do jejich splatnosti dluhopisy prodat za adekvátní tržní cenu.

Riziko zdanění – příjmy plynoucí z prodeje, splacení nebo držby dluhopisu podléhají zdanění, jehož parametry se mohou v čase měnit. V důsledku tohoto může být investorovi při prodeji nebo splacení dluhopisu vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

Více informací o rizicích naleznete v [Základním prospektu](#) a v [Obchodních podmínkách](#). Schválení Základního prospektu Emitenta příslušným orgánem by se nemělo chápat jako potvrzení cenných papírů, které jsou nabízeny. ČNB vydala Desatero pro drobné investory do podnikových dluhopisů. Seznamte se prosím s těmito informacemi. Podrobnosti naleznete [zde](#).



topdluhopisy.cz

ANALYTICKÉ ODDĚLENÍ

TOMÁŠ PFEILER Praha tomas.pfeiler@cyrrus.cz

TRADING & SALES

JAKUB TRUBAČ Brno trubac@cyrrus.cz

MICHAL PŘIKRYL Praha prikryl@cyrrus.cz

Důležitá upozornění: Dokument byl zpracován společností CYRRUS, a. s., obchodníkem s cennými papíry, se sídlem Brno, Veveří 111 (dále jen „společnost“). Společnost podléhá regulaci a dohledu České národní banky. Dokument poskytuje pouze krátký přehled o jednom z investičních nástrojů v současné nabídce. Informace obsažené v tomto dokumentu nelze považovat za investiční poradenství. Pokud se v dokumentu hovoří o jakémkoliv výnosu, je vždy třeba vycházet ze zásady, že minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, že jakákoliv investice v sobě zahrnuje riziko kolísání hodnoty a změny směnných kursů a že návratnost původně investovaných prostředků ani výše zisku není zaručena. Investoři mohou získat při prodeji uvedeného investičního nástroje před datem splatnosti nebo při splacení investičního nástroje částku nižší než částku investovanou. Potenciální ztráta je omezena na původně investovanou částku. Informace o výnosech jsou založeny na hrubé výkonnosti před zdaněním. Zdanění je závislé na osobních poměrech každého investora. Tento dokument byl připraven s náležitou a patřičnou pečlivostí a pozorností, společnost však neposkytuje garance či ujištění o jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti. Informace o společnosti a podrobné informace o pobídkách a střetech zájmů naleznete na www.cyrrus.cz v sekci O nás. Tiskové chyby vyhrazeny. Obsah dokumentu je chráněn dle autorského zákona, majitelem autorských práv je společnost. Společnost zakazuje zveřejnění a šíření dokumentu bez jejího písemného souhlasu. Společnost nenese odpovědnost za šíření nebo uveřejnění dokumentu třetími osobami. Nic neskrýváme. Jsme CYRRUS.



800 297 787
bezplatná infolinka



www.topdluhopisy.cz

