



[topdluhopisy.cz](https://topdluhopisy.cz)

Dluhopisový program  
ČSNF



# Dluhopisový program ČSNF

## Emitent dluhopisů

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



*Finance, development, komunikace s lidmi, úřady, bankami.  
Všechny tyto zkušenosti jsem dal dohromady  
a výsledkem je tento fond.*

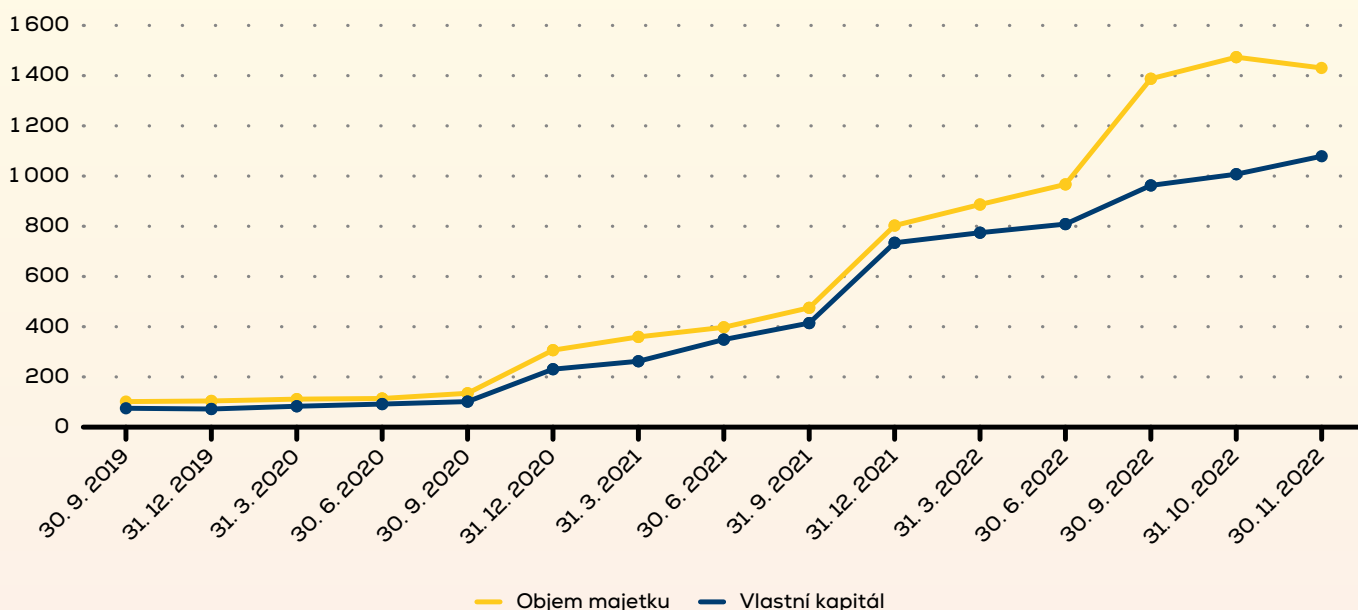
**Daniel Římal**

Zakladatel Československého nemovitostního fondu SICAV, a.s.

Cíl fondu je jednoduchý: **Setrvale zhodnocovat vložené prostředky.**

1. Přímé a nepřímé investice do výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor.
2. Majetkové účasti v nemovitostních společnostech a jiných společnostech.
3. Odkup a prodej zajištěných pohledávek skrze společnosti, ve kterých má fond majetkovou účast.
4. Poskytování úvěrů, zápůjček, příplatků mimo základní kapitál či jiných obdobných plnění nemovitostním společností.

**Ke dni 30. 11. 2022 fond obhospodařoval aktiva ve výši 1,428 miliardy Kč [hodnoty uvedeny v mil. Kč].**



## Naše strategie

Naší strategií jsou bezproblémová výstavba Vašich nemovitostí a zhodnocení peněz, které do fondu vkládáte.

1.



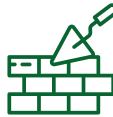
**Investice tam,**  
kde dávají smysl

2.



**Nákup**  
projektu

3.



**Výstavba**  
nemovitosti

4.



**Prodej**  
bytů a domů

5.



**Zisk fondu**  
generován z prodeje  
projektu

## Proč nám dává tato investice smysl?

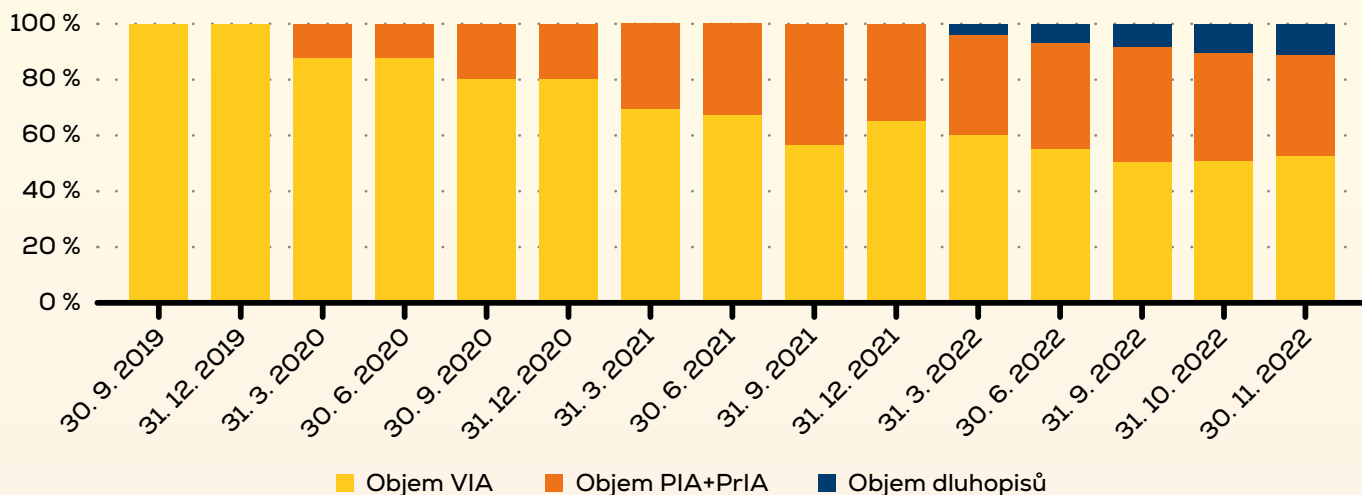
Transparentní investice. Všechny informace jsou dostupné na webových stránkách správce i samotného fondu.

Maximální ochrana investice  
skrz silné kovenanty.

Emitentem je fond kvalifikovaných investorů,  
který má sídlo v ČR a je pod dohledem ČNB.

## Vývoj objemu akcií

Graf znázorňuje poměr mezi prostředky připadající majitelům (VIA) a prostředky připadající investorům (PIA+PrIA+DLUHOPIS).



# Dluhopisový program ČSNF

## Aktuální projekty

Emitent vypsál dluhopisový program, v jehož rámci může v průběhu 10 let vydat jednotlivé emise v celkové výši až 1 miliardy Kč. Developerské projekty vyžadují financování po částech podle aktuálního stavu. Proto mohou být projekty financovány i několika menšími emisemi tak, aby nebyly prostředky čerpány dříve, než je nezbytně nutné. Aktuálně je v přípravě mnoho projektů, mezi nimi například:

### Domy Kolovraty (I. etapa)

Typ nemovitosti:	Rodinné a bytové domy
Finanční obrát:	506 mil. Kč
Počet domů/bytů:	72
Lokalita:	Kolovraty
Začátek realizace:	staví se

### Byty Kolovraty

Emitent je součástí velkolepé výstavby bydlení v Praze. Vytváří zcela novou lokalitu v Kolovratech, kde během následujících 5 let vybuduje až 600 moderních bytů a vdechne tak celé lokalitě nový rozměr. K dispozici budou všechny dispozice od 1+kk až po 4+kk. Tak jako všechny další projekty bude vynikat vysokým standardem s důrazem na detail. Lokalita disponuje veškerou občanskou vybaveností a je v pěším dosahu 5 minut na vlakovou zastávku.

### Byty Liberec

Typ nemovitosti:	Bytové domy
Finanční obrát:	850 mil. Kč
Počet bytů:	150
Lokalita:	Liberec
Začátek realizace:	Q1 2023

### Byty Liberec

Nejprestižnější liberecký projekt moderního bydlení vás uchvátí svým jedinečným umístěním. Z jedné strany nabízí výhled na malebné Jizerské hory a z druhé na majestátní Ještěd. V nově vznikajícím projektu naleznete byty o dispozicích 1+kk až 4+kk.

### Byty Karlštejn

Typ nemovitosti:	Vila domy
Finanční obrát:	477 mil. Kč
Počet bytů:	90
Lokalita:	Karlštejn
Začátek realizace:	staví se

### Byty Karlštejn

V lokalitě Poučnick momentálně vyrůstá na celkové ploše 11 tisíc m<sup>2</sup> bytový komplex. Bytové domy nabídnou čistou podlahovou plochu 5 tisíc m<sup>2</sup> na ploše cca 2,5 tisíce m<sup>2</sup>. Zbude tedy dostatek místa pro vnitřní zeleň bytového komplexu. Noví majitelé se mohou těšit na celkem 90 bytů ve třech objektech. Velikost bytů se pohybuje od malých garsonek až po byty o velikosti 85 m<sup>2</sup>.

### Projekt Chýně

Typ nemovitosti:	Bytové domy
Finanční obrát:	6,5 mld. Kč
Počet bytů:	550
Lokalita:	Chýně
Začátek realizace:	4Q 2023

### Projekt Chýně

Jedním z nejvýznamnějších milníků v roce 2022 je akvizice developerského projektu v obci Chýně, která se nachází na západě od hlavního města Prahy. Jedná se o výstavbu rozsáhlého rezidenčního areálu o 65 000 m<sup>2</sup> jednotek k prodeji. Ve spolupráci se zastupitelstvem obce plánujeme také výstavbu nových komerčních prostor, školky, komunitního centra, dětských hřišť, domova seniorů a v neposlední řadě aparthotel, obchody nebo služby. V plánu je také posílení infrastruktury, navýšení kapacity ČOV. Část vybudovaných bytů bude sloužit i pro nájemní bydlení. Vybudujeme zde městskou čtvrť s veškerou požadovanou občanskou vybaveností.

## 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. Navíc se Emitent zavázal k informační povinnosti – každoročně vydává zprávu o dodržování kovenantů.

- **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 PARAMETRY DLUHOPISU

Bud'te v obraze.

<b>Emitent:</b>	ČSNF SICAV, a. s. IČO: 06561705
<b>Název emise:</b>	ČSNF 9,00/2025
<b>Měna:</b>	CZK
<b>Objem emise:</b>	50 000 000 CZK
<b>Jmenovitá hodnota dluhopisu:</b>	10 000 CZK
<b>Podoba dluhopisu:</b>	zaknihovaná
<b>Úschova:</b>	Centrální depozitář cenných papírů, a. s.
<b>ISIN:</b>	CZ0003548927
<b>Datum emise:</b>	8. 3. 2023
<b>Datum splanosti:</b>	8. 3. 2025
<b>Sazba:</b>	9,00 % p.a.
<b>Frekvence výplaty:</b>	2x ročně, (vždy k 8. 3. a 8. 9.)

Emisní podmínky naleznete [zde](#)

<b>Emitent:</b>	ČSNF SICAV, a. s. IČO: 06561705
<b>Název emise:</b>	ČSNF 9,00/2026
<b>Měna:</b>	CZK
<b>Objem emise:</b>	50 000 000 CZK
<b>Jmenovitá hodnota dluhopisu:</b>	10 000 CZK
<b>Podoba dluhopisu:</b>	zaknihovaná
<b>Úschova:</b>	Centrální depozitář cenných papírů, a. s.
<b>ISIN:</b>	CZ0003548901
<b>Datum emise:</b>	8. 3. 2023
<b>Datum splanosti:</b>	8. 3. 2026
<b>Sazba:</b>	9,00 % p.a.
<b>Frekvence výplaty:</b>	2x ročně (vždy k 8. 3. a 8. 9.)

Emisní podmínky naleznete [zde](#)

<b>Emitent:</b>	ČSNF SICAV, a. s. IČO: 06561705
<b>Název emise:</b>	ČSNF 8,30/2027
<b>Měna:</b>	CZK
<b>Objem emise:</b>	70 000 000 CZK
<b>Jmenovitá hodnota dluhopisu:</b>	10 000 CZK
<b>Podoba dluhopisu:</b>	zaknihovaná
<b>Úschova:</b>	Centrální depozitář cenných papírů, a. s.
<b>ISIN:</b>	CZ0003548893
<b>Datum emise:</b>	8. 3. 2023
<b>Datum splanosti:</b>	8. 3. 2027
<b>Sazba:</b>	8,30 % p. a.
<b>Frekvence výplaty:</b>	4x ročně, (vždy k 8. 3., 8. 6., 8. 9. a 8. 12.)

Emisní podmínky naleznete [zde](#)

<b>Emitent:</b>	ČSNF SICAV, a. s. IČO: 06561705
<b>Název emise:</b>	ČSNF 6,90/2027 EUR
<b>Měna:</b>	EUR
<b>Objem emise:</b>	1 500 000 EUR
<b>Jmenovitá hodnota dluhopisu:</b>	500 EUR
<b>Podoba dluhopisu:</b>	zaknihovaná
<b>Úschova:</b>	Centrální depozitář cenných papírů, a. s.
<b>ISIN:</b>	CZ0003548919
<b>Datum emise:</b>	8. 3. 2023
<b>Datum splanosti:</b>	8. 3. 2027
<b>Sazba:</b>	6,90 % p.a.
<b>Frekvence výplaty:</b>	2x ročně (vždy k 8. 3. a 8. 9.)

Emisní podmínky naleznete [zde](#)



# DŮLEŽITÉ INFORMACE

## Rizika spojená s Emitentem dluhopisů:

**Kreditní riziko** – Důsledkem 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 dluhy, včetně 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 v této konkurenci schopen obstát, 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 může mít nepříznivý vliv na hospodářské výsledky Emitenta a jeho schopnost udržet si a zvyšovat současnou pozici na trhu.

## 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 dluhopisy prodat za adekvátní tržní cenu až do jejich splatnosti.

**Riziko zdanění** – Příjmy plynoucí z prodeje, splacení nebo držby dluhopisu podléhají zdanění, jehož parametry se mohou v čase měnit. V důsledku toho 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

MICHAL PŘIKRYL    Praha    prikryl@cyrrus.cz



**800 297 787**  
bezplatná infolinka



**[www.topdluhopisy.cz](http://www.topdluhopisy.cz)**



**Důležitá upozornění:** Dokument byl zpracován společností CYRRUS, a. s., obchodníkem s cennými papíry, IČO 639 07 020, se sídlem Veverí 3163/111, Žabovřesky, 616 00 BRno (dále jen „společnost“). Společnost je členem Burzy cenných papírů Praha, a. s. a Frankfurt Stock Exchange (FWB) – Deutsche Börse. Společnost podléhá regulaci a dohledu České národní banky. Dokument je určen pouze pro reklamní účely a není nabídkou ani návrhem k uzavření smlouvy. Společnost dále upozorňuje, že v rámci sdělení nebyl zohledněn cílový trh ani znalosti, zkušenosti a investiční cíle klienta. Sdělení se tak může pohybovat mimo cílový trh klienta, případně také v negativním cílovém trhu. Dokument poskytuje pouze krátký přehled o jednom z investičních produktů v současné nabídce. Dokument nenahrazuje odborné poradenství k finančním nástrojům v něm uvedeným, ani nenahrazuje komplexní poučení o rizicích. Dokument je určen výhradně pro počáteční informační účely a společnost důrazně doporučuje investorům podstoupit investiční a/nebo právní a/nebo daňové poradenství před tím, než učiní investiční rozhodnutí. Informace obsažené v tomto dokumentu nelze považovat za radu k jednotlivé investici, ani za daňovou nebo právní radu. 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, pokud v textu dokumentu není uvedeno jinak, 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 jsou založeny na hrubé výkonnosti před zdaněním. Tento dokument obsahuje příklady vytvořené na základě analýzy scénářů vývoje podkladových instrumentů. Očekávání a predikce analytiků a strategií nejsou spolehlivým indikátorem budoucího vývoje tržního kurzu dotčených investičních nástrojů. Příklady jsou založeny pouze na hypotetických předpokladech a neumožňují jakýkoli závěr o budoucím vývoji ceny investičního nástroje. Pro investiční nabídku dle zjištěných parametrů klienta nás prosím kontaktujte.

Za tento dokument nese odpovědnost výhradně společnost CYRRUS, jakožto distributor investičního nástroje. Emitent, ručitel a jejich přidružené společnosti nenesou žádnou odpovědnost za spolehlivost, přesnost a úplnost obsahu tohoto dokumentu, ani za jakákoliv zde uvedená vyjádření, za výkonnost nástroje a za způsob propagace nástroje, zahrnující dodržování platných zákonů, předpisů a pravidel upravujících reklamu a propagaci investičních nástrojů. Emitent, ručitel a jejich přidružené společnosti se výslovně vzdávají jakékoli odpovědnosti za jakékoli přímé, nepřímé, následné nebo jiné škody, včetně ztráty zisku, která může investorovi nebo kterékoli třetí straně vzniknout na základě spoléhání se na informace uvedené v tomto dokumentu.

Zdanění je závislé na osobních poměrech každého investora a podléhá zákonným předpisům a dohledu příslušných úřadů. Tento dokument byl připraven s náležitou a patřičnou pečlivostí a pozorností, společnost však neposkytuje garance či ujištění, ať výslovné nebo předpokládané, o jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti. Z informací v tomto dokumentu není možné odvozovat žádná práva ani povinnosti. Informace o společnosti a podrobné informace o pobídkách a střetech zájmů naleznete na [www.cyrrus.cz](http://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 nenesie odpovědnost za šíření nebo uveřejnění dokumentu třetími osobami.

Společnost v rámci emise dluhopisů provádí vybrané administrativně-technické činnosti spojené s administrací dluhopisů a zároveň se podílí na jejich distribuci. V této souvislosti společnost informuje o případném střetu zájmů. K zamezení střetu zájmů společnost přijala nezbytná opatření, zejména princip absolutní přednosti zájmů zákazníků a dostatečné informovanosti zákazníka, za účelem umožnění kvalifikovaného rozhodnutí zákazníka ve vztahu ke zprostředkování nákupu dluhopisů.