



GARTAL
SICAV



Úvodní slovo majitele

Bezpečí je zásadní. V současnosti si to uvědomujeme více než kdy dříve. Chceme bezpečně žít, pracovat, ale také investovat. Prostřednictvím investice do GARTAL Investment fund SICAV a.s. (dále jen „Investiční fond GARTAL“) můžete růst s námi. Vaše peníze se budou zhodnocovat v nemovitostech, které představují konkrétní a hmatatelné aktivum. Ne nadarmo bývají vnímány jako sázka na jistotu. My se navíc držíme konzervativní investiční strategie. Garantujeme přitom zhodnocení, které v investičních nástrojích se srovnatelně nízkou mírou rizika bude těžko hledat konkurenci.



**Ing. Rostislav
Petchenko**

zakladatel fondu
a spolumajitel
developerské skupiny
GARTAL

O investičním fondu GARTAL

Cílem fondu je setrvalé zhodnocování prostředků jeho akcionářů. Fond za tímto účelem financuje primárně rezidenční development neboli výstavbu nových bytů, kterou realizuje developerská skupina GARTAL. Jeho investice se nyní soustředí do projektů na území hlavního města Prahy a okolí. Další investice fond plánuje i na území Středočeského kraje.

Novou konzervativní strategií fondu je zhodnocování prostředků formou půjček, které směřují jednotlivým projektům developerské skupiny GARTAL za pevný úrok. Tímto způsobem se na akcionáře fondu nepřenáší developerské riziko. Jeho akcionáři mají nárok na přednostní výnos. Příjmy jsou přitom v případě investice trvající alespoň tři roky osvobozeny od daně z příjmu. Sám fond je zatížen pouze pětiprocentní sazbou daně z příjmu, což znamená větší díl zisku pro akcionáře.

Typ fondu

**fond
kvalifikovaných
investorů**

Očekávaný výnos

32,3 %

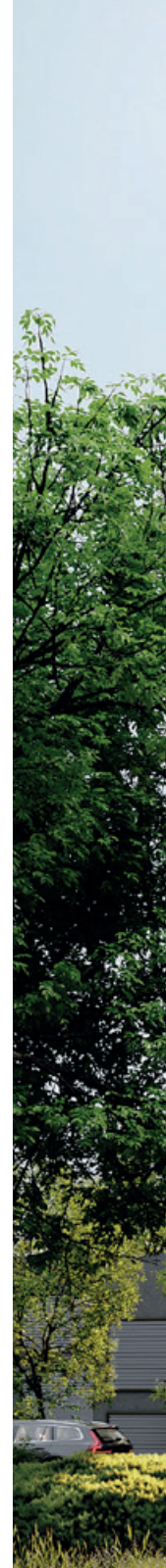
kumulovaný výnos
akcií PIA při odkupu za 4 roky

Investiční horizont

4 roky

Zaměření developmentu

rezidenční bydlení





Všechny fondy kvalifikovaných investorů podléhají striktní regulaci České národní banky. Fond GARTAL tak má v souladu s touto regulací svého profesionálního správce a administrátora nezávislého na skupině GARTAL. Průběžnou kontrolu nakládání s majetkem fondu pak provádí depozitář. Výsledky fondu jsou ověřovány nezávislým auditorem.

EY garance

Garanci minimálního výnosu prioritních investičních akcií fondu GARTAL Investment fund SICAV a.s. posoudila renomovaná poradenská firma Ernst & Young.

Ernst & Young, s.r.o. zpracovala stanovisko k druhům (třídám) investičních akcií vydávaných investičním fondem GARTAL Investment fund SICAV a.s. spravovaným investiční společností AVANT. Předmětem stanoviska bylo nezávisle prozkoumat vlastnosti mechanismu konstrukce investičních akcií druhu:

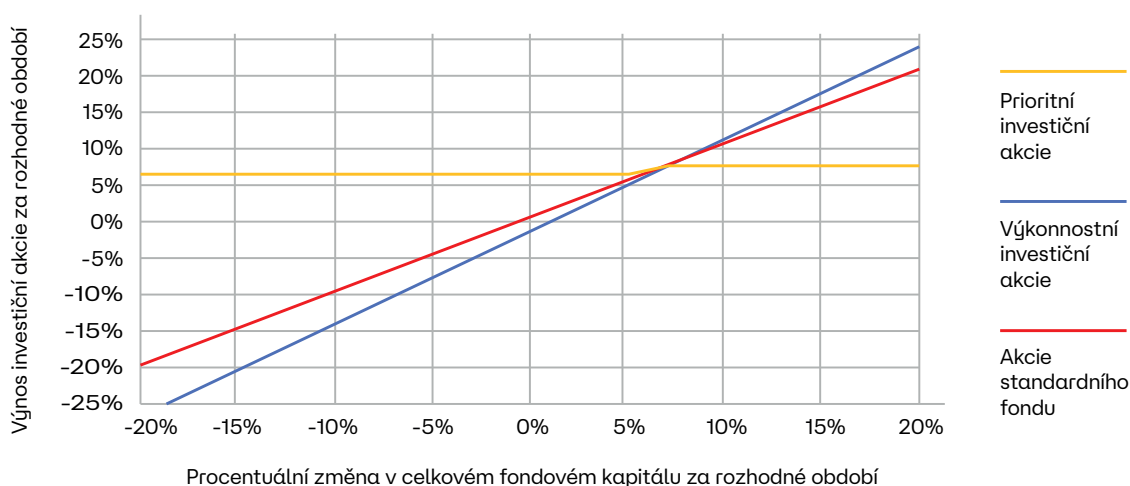
- prioritní investiční akcie (PIA) a
- výkonnostní investiční akcie (VIA).

Tyto druhy investičních akcií představují nástroj redistribuce fondového kapitálu, pomocí kterého majitelé VIA poskytují majitelům PIA podmíněný minimální roční výnos. Hlavním cílem stanoviska bylo zaměřit se na vlastnosti uvedeného mechanismu výnosu PIA investorům (podmíněné garance), především za jakých podmínek minimální výnos PIA akcií již není poskytován (limit podmíněné garance) a na srovnání fondů AVANT s jinými fondy s jedním druhem investičních akcií (bez garance a přednosti výnosu).

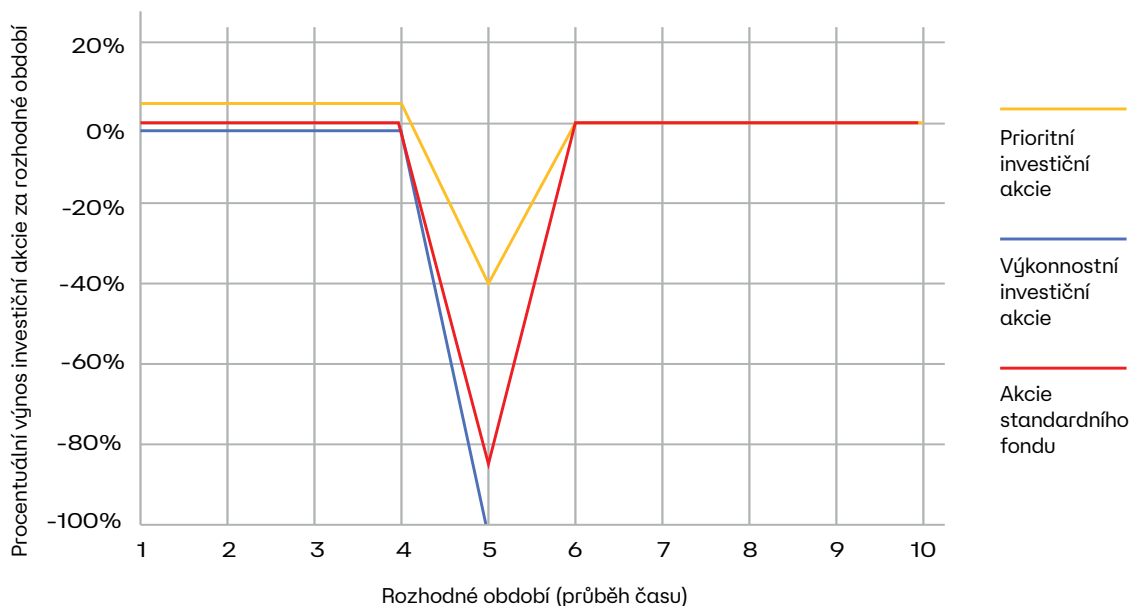
Ernst & Young, s.r.o. konstatovala, že ve srovnání s fondem, který nevyužívá garanci se srovnatelným účinkem, poskytuje konstrukce podmíněné garance držitelům PIA akcií ochranu jejich výnosů před nepříznivým vývojem, avšak omezenou hodnotou VIA kapitálu, viz. Manažerské shrnutí stanoviska ke konstrukci PIA/VIA akcií zpracované dne 15. 7. 2020.

Vliv garance na výnos jednotlivých druhů investičních akcií (PIA/VIA) znázorňuje ve stanovisku použitý graf včetně porovnání se standardním fondem bez garance. Zásadní je přitom situace, kdy je výnos investičního portfolia příslušného fondu nižší než podmíněně garantovaný výnos pro PIA, např. 6 % p. a., protože

dojde k dorovnání fondového kapitálu připadajícího na PIA akcie na úkor fondového kapitálu připadajícího na VIA.



Konstrukce PIA neobsahuje „jen“ složku přednostního minimálního ročního výnosu, ale také až sekundární podíl na ztrátě fondu. Ochrana výnosů držitelů PIA akcií před nepříznivým vývojem tak pokrývá i investované prostředky, samozřejmě do hodnoty VIA kapitálu, který přednostně kryje ztrátu fondu. Vizualizaci takové situace poskytuje graf níže:



Podmíněná garance je ovlivněna především množstvím VIA kapitálu, resp. klíčovým poměrem VIA kapitálu oproti PIA kapitálu (fund capital ratio, FCR), proto stanovisko prezentuje i metodiku ohodnocení tohoto rizika ve třech rozdílných pásmech, přičemž jako low risk se označují případy, kdy poměr očekávaného času selhání garance při konstantním celkovém kapitálu oproti investičnímu horizontu nabývá hodnot větších jak 5, nebo-li low risk označení nastane, pokud čas selhání garance ve zmíněném scénáři je 5-krát vyšší než investiční horizont, typicky v případě našich fondů to představuje podíl VIA kapitálu od 25 % na celkovém kapitálu fondu.

$$FCR = \frac{FK\text{ VIA}_0}{FK\text{ PIA}_0}$$

Ernst & Young, s.r.o. také konstatovala, že podmíněná garance je konstruována jako právo spojené s investičními akcemi PIA, zakotvené ve stanovách fondu. Zakotvení zvláštních práv spojených s investiční akcí vyžaduje ve stanovách právo obchodních společností. Tím poskytuje pevný základ vymahatelnosti akcionářských práv a jejich stabilitu, neboť garance není odvolatelná bez souhlasu 75 % investorů do PIA akcií přítomných na valné hromadě. V případě hlasování na valné hromadě o změně práv spojených s PIA se výjimečně ex lege ožívají hlasovací práva akcionářů PIA (jejich právo účasti na valné hromadě není omezeno ani tehdy, pokud jim hlasovací právo nenáleží). Tuto funkcionalitu PIA musí zajistit (chránit) obhospodařovatel fondu.

Garance minimálního výnosu růstových investičních akcií ve výši 7 % p. a. a garance minimálního výnosu prioritních investičních akcií ve výši 9 % p. a., 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 (externí investoři), a to až do výše tohoto fondového kapitálu, který připadá na výkonnostní investiční akcie.

Hlavní důvody, proč investovat do fondu GARTAL



- Developerská skupina GARTAL je stabilní společnost, která na trhu s nemovitostmi působí od roku 2002.

- Součástí skupiny je také stavební divize. Realizace projektů je tak od začátku až do konce pod plnou kontrolou.

- Prostředky vložené do fondu GARTAL směřují výhradně do vlastních projektů.

- Akcionář fondu GARTAL se nevystavuje developerskému riziku.

- Fond má velmi nízkou úroveň využití cizích zdrojů.

- Fond GARTAL je fondem kvalifikovaných investorů, který podléhá regulaci České národní banky.

Proč investovat do fondu

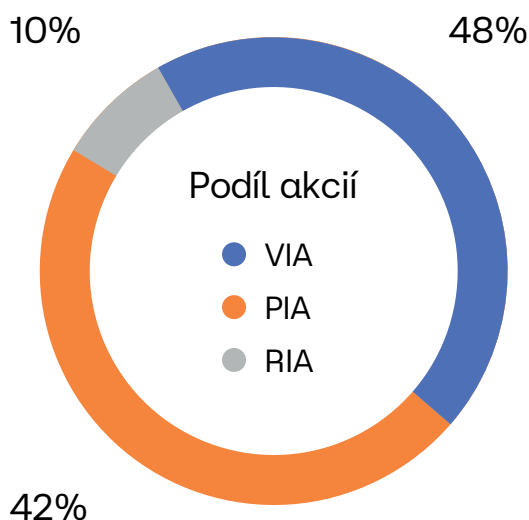
Investujeme výhradně do vlastních projektů společnosti

Pevný výnos 7 až 8 % p. a. u RIA a 9 % p. a. u PIA

Developerské riziko se nepřenáší na investora

Diverzifikace do více projektů

Stabilní společnost s vysokou reputací u bank a klientů



Výhody investování prostřednictvím fondu kvalifikovaných investorů

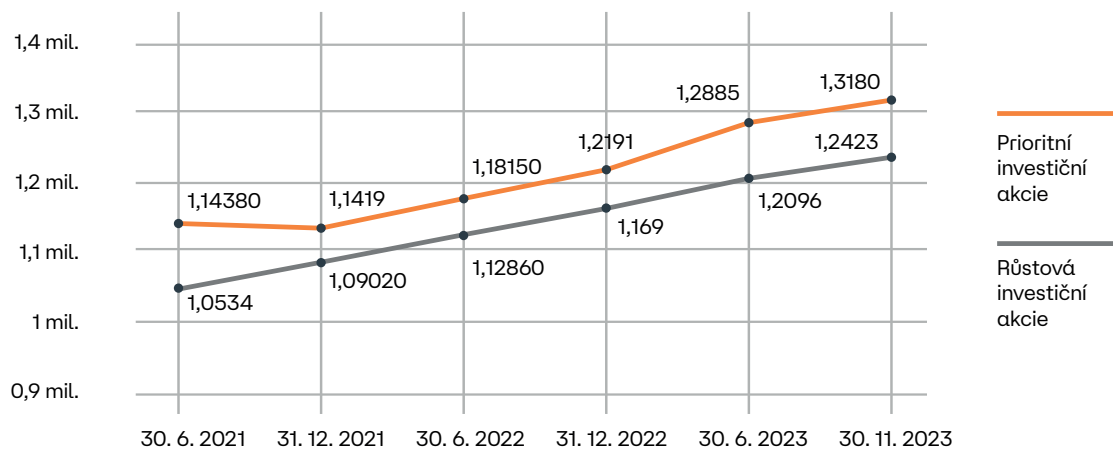
- Přednostní výnos pro akcionáře s růstovými akciemi
- Možnost osvobození od daně z příjmu pro fyzické osoby při odkupu růstových akcií po 3 letech
- Průběžná kontrola nakládání s majetkem fondu deponitářem
- Profesionální zázemí správce a administrátora fondu
- Ověřování hodnot v účetnictví nezávislým auditorem
- Regulace Českou národní bankou
- Nižší, 5% sazba daně pro investiční fondy

RIA | Od 1 milionu Kč
minimální výnos **7 %** p. a.
garantujeme až do výše hodnoty
výkonnostních investičních akcií

PIA | Od 10 milionů Kč
minimální výnos **9 %** p. a.
garantujeme až do výše hodnoty
výkonnostních investičních akcií

Vývoj hodnoty akcie v Kč

Zdroj: AVANT investiční společnost, a.s. (administrátor fondu).



Modelový zisk investice

Jedná se o hypotetický výnos investice, přičemž pro účely výpočtu modelového zisku byl použit očekávaný výnos 8 % p. a. Pro výnos investice ve výši 10 miliónů Kč byl použit výnos 9 % p. a. (PIA akcie).

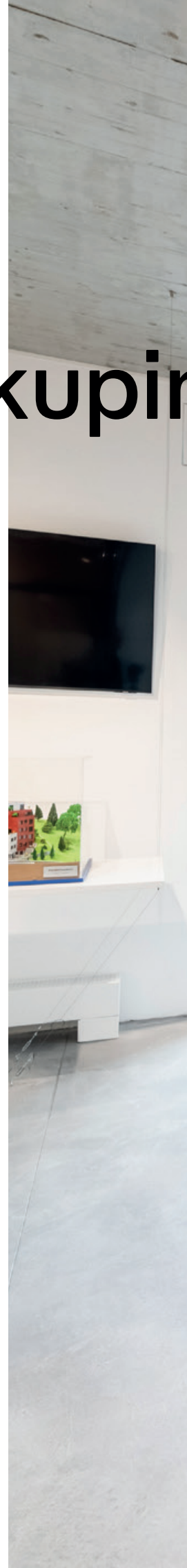
	1 000 000 Kč	2 000 000 Kč	5 000 000 Kč	10 000 000 Kč
1 rok	1 080 000,-	2 160 000,-	5 400 000,-	10 900 000,-
2 rok	1 116 400,-	2 332 800,-	5 832 000,-	11 881 000,-
3 roky	1 259 712,-	2 519 424,-	6 298 500,-	12 950 290,-
4 roky	1 360 488,-	2 720 977,-	6 802 444,-	14 115 816,-

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.

O developerské skupině GARTAL

Developerská skupina GARTAL svou historií prokazuje jedinečnou schopnost identifikovat a úspěšně zhodnocovat investiční příležitosti. V nemovitostech se zaměřuje jak na klasické rezidenční bydlení, tak i na rychle rostoucí a dlouhodobě atraktivní segment investičních bytů. Hlavní důraz přitom klade na lokalitu projektu tak, aby její výjimečnost zajišťovala potenciál růstu hodnoty nemovitosti v čase.

V současné době developerská skupina GARTAL vlastní pozemky pro výstavbu zhruba dvou tisíc bytů a má v zásobě projekty na příštích deset let. Cílem skupiny je do roku 2030 dosáhnout ročního prodeje 500 bytů. Vizí společnosti je zařadit se mezi pět nejvýznamnějších rezidenčních developerů v Praze.



ně



Realizované pro



Rezidence Hlobětín

→ Finanční objem: 193,5 mil. Kč

→ Počet jednotek: 36

→ Lokalita: Praha 9 – Hlobětín

→ Realizace: 2019–2021



Tučoměřické zahrady

→ Finanční objem: 274,9 mil. Kč

→ Počet jednotek: 46

→ Lokalita: Praha – Tučoměřice

→ Realizace: I. etapa: 2019–2021
II. etapa: 2020–2022

Projekty



View Spořilov

→ Finanční objem:	465,6 mil. Kč
→ Počet jednotek:	68
→ Lokalita:	Praha 4 – Záběhlice
→ Realizace:	2020–2022



Pod Bertramkou

→ Finanční objem:	455,1 mil. Kč
→ Počet jednotek:	45
→ Lokalita:	Praha 5 – Smíchov
→ Realizace:	2021–2024

Naše vize a plány

Stabilní, dlouhodobý a kontrolovaný růst s plánem prodávat minimálně 500 bytů ročně a stát se součástí TOP 5 největších developerů v Praze.



Ďáblice

→ Finanční objem: cca 1 mld. Kč

→ Počet jednotek: 120

→ Lokalita: Praha

→ Realizace: 2025



Letňany

→ Finanční objem: **1,4 mld. Kč**

→ Počet jednotek: **230**

→ Lokalita: **Praha**

→ Realizace: **2025**



Horní Počernice pozemky

→ Finanční objem:	700 mil. Kč
→ Počet jednotek:	56
→ Lokalita:	Praha
→ Realizace:	2025

Horní Počernice malá lokalita

→ Finanční objem:	1,4 mld. Kč
→ Počet jednotek:	130
→ Lokalita:	Praha
→ Realizace:	2025

Horní Počernice velká lokalita

→ Finanční objem:	8,9 mld. Kč
→ Počet jednotek:	až 1200
→ Lokalita:	Praha
→ Realizace:	2027

Základní údaje o fondu

Název fondu:	GARTAL Investment fund SICAV a.s.
Právní forma fondu:	akciová společnost s proměnným základním kapitálem (SICAV)
Typ fondu:	fond kvalifikovaných investorů
Podkladová aktiva fondu:	nemovitosti, rezidenční development a zajištěné pohledávky
Emitovaný cenný papír:	růstové investiční akcie
Veřejná obchodovatelnost:	ne
Frekvence úpisu investičních akcií:	měsíční
Minimální investice klienta:	1 000 000 Kč
Vstupní poplatek:	až 3 %
Investiční horizont klienta:	4 roky
Frekvence odkupů investičních akcií:	čtvrtletní
Splatnost odkupů investičních akcií:	do 180 dní
Výstupní poplatek:	0 % po 3 letech, 5% do 3 let
Zdanění výnosů fondu:	5 % ze zisku fondu
Zdanění akcionářů:	fyzické osoby 15 % při odkupu do 3 let, 0 % při odkupu po 3 letech
Administrátor fondu:	AVANT investiční společnost, a.s.
Správce fondu:	AVANT investiční společnost, a.s.
Depozitář:	Česká spořitelna, a.s.
Auditor:	APOGEO Audit, s.r.o.

DISCLAIMER

AVANT investiční společnost, a.s., je správcem fondů kvalifikovaných investorů dle zákona 240/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, a jejich akcionářem nebo podílníkem se může stát kvalifikovaný investor dle paragrafu 272 tohoto zákona. Sdělení klíčových informací fondu (KID) je k dispozici na <http://www.avant-funds.cz/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. Další důležité informace pro investory na: <https://www.avantfunds.cz/cz/dulezite-informace/>.

Kontakty

Jan Jaša

GARTAL Investment fund SICAV a.s.

tel: +420 724 144 987

e-mail: j.j@gartal.cz

Kovářská 2537/5, 190 00 Praha 9 – Libeň

Ing. Michal Brothánek

Obchodní ředitel a člen představenstva
AVANT investiční společnost, a.s.

tel: +420 777 455 171

e-mail: michal.brothanek@avantfunds.cz