

PŘEDSTAVENÍ FONDU ASCAVIA

PARTNER NA CESTĚ K PROSPERITĚ



Fond kvalifikovaných investorů

Fond ASCAVIA SICAV a.s. založili čtyři zkušení podnikatelé s bohatou praxí v oblasti developmentu, realit, bankovníctví a projektového řízení. Každý z nich přináší do fondu své odborné know-how a podnikatelský pohled na investice do nemovitostí.

ASCAVIA se zaměřuje na developerské investice v ČR a okrajově také v EU. Investice lze realizovat pomocí podfondu, který veřejně nabízí tři investiční třídy, přičemž zakladatelé přednostně pokrývají ztrátu u Třídy A.

Hlavní cíle podfondu

+20 % p.a.

jedná se o hrubý cílený výnos
z aktiv podfondu ASCAVIA Český
Realitní Podfond

+1 mld. Kč

cílená honota NAV podfondu
do 5-ti let od založení

6 měsíců

cílená průměrná délka projektu
u nemovitostí realizovatelných
v krátkém časovém období za účelem
nákup - rekonstrukce - prodej

Zaměření podfondu

Investice budou převážně zaměřeny na nemovitosti a developerské projekty v ČR. Podfond plánuje hlavní zacílení na krajská města a významné lokální aglomerace.

Primární část portfolia podfondu budou tvořit investice do nemovitostí realizovatelných v krátkém časovém období a developerské projekty středního rozsahu, které je možno realizovat v horizontu 2-5 let.

Sekundární část aktiv podfond očekává v dlouhodobém držení, a to za účelem vytvoření stabilního základu a pravidelného cash flow.

Do jakých nemovitostí investujeme

Část aktiv držíme ve formě stabilizačních konzervativních instrumentů, jako jsou například dluhopisy, což zajišťuje likviditu a pokrytí základních provozních nákladů fondu.



TROJDOMKY

Zaměřujeme se na investice do pozemků a projektů, kde stavíme domy se třemi samostatnými byty. Z praxe víme, že tyto tzv. „trojdomky“ dobře spojují výhody rodinného bydlení s nižším rizikem, což usnadňuje prodej a přináší zajímavý zisk.



RYCHLÉ INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Hledáme nemovitosti, které mají šanci rychle vyrůst na hodnotě. Může jít například o rodinné domy nebo byty, které se dají výhodně koupit a po menších úpravách prodat se ziskem.



NEMOVITOSTI, KTERÉ PŘINÁŠÍ DLOUHODOBÝ ZISK

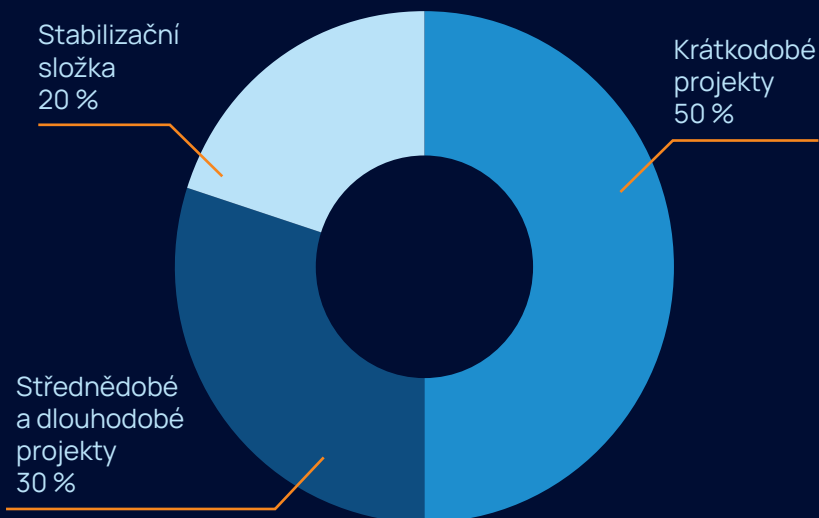
Investujeme do budov (například činžovní domy, hotely, kanceláře), které pronajímáme. Tyto nemovitosti časem získávají na hodnotě a zároveň pravidelně přinášejí peníze z nájmu. Důležité pro nás je, aby byly kvalitní a v dobré lokalitě.



INVESTICE V ZAHRANIČÍ

Část peněz investujeme i do nemovitostí v jiných zemích, kde vidíme zajímavé příležitosti pro růst.

Cílová skladba portfolia



50 % aktiv

krátkodobé investiční příležitosti v realitách

30 % aktiv

střednědobé až dlouhodobé developerské projekty

20 % aktiv

investice do dlouhodobého majetku generující pravidelné Cash Flow.

INVESTIČNÍ PROCES

1. VYHLEDÁVÁNÍ PŘÍLEŽITOSTÍ

- Sledování pozemků, brownfieldů a nemovitostí s potenciálem.
- Posouzení lokality – trh, síť, územní plán, právní stav.
- Předběžné prověření realizovatelnosti a regulativ.

2. INVESTIČNÍ ROZHODNUTÍ A AKVIZICE

- Vyjednání podmínek a analýza rizik.
- Návrh způsobu financování.
- Prezentace a schválení investičním výborem.

3. DETAILNÍ PROVĚŘENÍ (DUE DILIGENCE)

- Právní audit – vlastnictví, břemena, dokumentace.
- Technický audit – stav, síť, geologie, kontaminace.
- Ekonomický model – cashflow, návratnost, rizika.

4. REALIZACE PROJEKTU

- Uzavření transakce – smlouvy a převody.
- Projektová příprava – studie, DUR, DSP.
- Získání územního rozhodnutí a stavebního povolení.
- Výběr dodavatelů a zahájení výstavby.
- Kontrola harmonogramu, rozpočtu a změn.

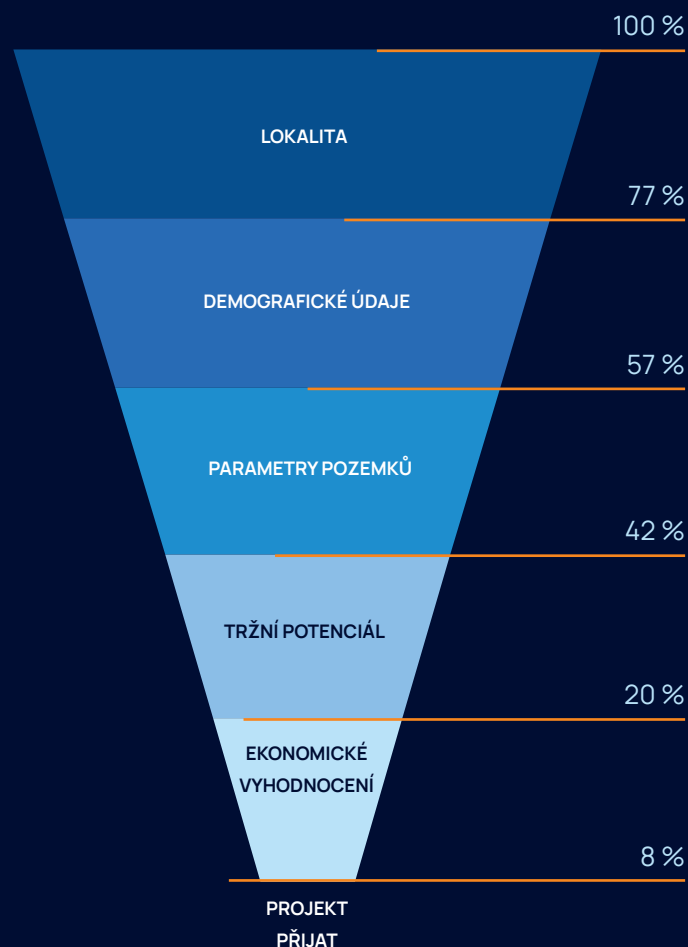
5. DOKONČENÍ A PRODEJ

- Tvorba značky, webu, vizualizací a katalogů.
- Prodejní strategie – ceníky, kampaně, smlouvy.
- Kolaudace, zápis do katastru, předání jednotek.
- Založení SVJ a předání správy.
- Závěrečné vyhodnocení a reporting investorům.

PROČ INVESTOVAT S NÁMI

Aktivita fondu

Jak vybíráme nemovitosti



LOKALITA

krajská města, akademická města, kulturní centra, dopravní obslužnost, vybavenost, urbanistický plánovaný rozvoj atd.

DEMOGRAFICKÉ ÚDAJE

hustota zalidnění, lokální ekonomická síla, věková struktura, místní zvyklosti atd.

PARAMETRY POZEMKŮ

charakter pozemků, velikost, zastavitelnost, inženýrské sítě, právní aspekty atd.

TRŽNÍ POTENCIÁL

dlouhodobý trend zájmu, průměrná rychlost prodeje, plánované investice státu/kraje atd.

EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

cash flow, očekávané náklady vs. výnosy, financování, ekonomické ukazatele atd.

PROJEKT PŘIJAT

přechod do plánování a realizace daného projektu

Disclaimer

Fond je fondem kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, jehož akcionářem se může stát výhradně kvalifikovaný investor dle § 272 tohoto zákona. V případě investice v rozmezí 1 000 000 CZK až 125 000 EUR posuzuje vhodnost takové investice pro investora DELTA investiční společnost, a.s.

Lišíme se od běžných fondů

Fond je určen pouze pro kvalifikované investory, čímž je možné uplatňovat širší investiční strategie.

Co nabízíme navíc?

Exkluzivní přístup
k projektům, které nejsou
běžně dostupné veřejnosti.

Investování není o náhodě,
ale o volbě partnera.
**ASCAVIA je fond, který
dává vašemu kapitálu
jasný směr.** Jsme připraveni
stát se vaším partnerem na
cestě k prosperitě.

Máme osvědčený model

- **30 úspěšných let na trhu s kontinuálním růstem.**
- **Vybudovaná vlastní síť realitních makléřů.**
- **Prokazatelné zkušenosti v nákupu - rekonstrukce/výstavy - prodeje realit.**
- **Působení na trhu s příležitostmi růstu na dalších 30 let.**
- **Nemovitosti** jsou tradičně vnímány jako aktivum, které může přispívat k dlouhodobé stabilitě portfolia a uchování hodnoty.

Jak s námi můžete prosperovat

Investiční třídy otevřené pro investory

Realitní podfond nabízí možnost investovat volné finanční prostředky do tří veřejných investičních tříd. Každá třída je vhodná pro určitý typ investora.

TŘÍDA **B**

13,50 % p.a.

dlouhodobý cílený
výnos

TŘÍDA **A**

10,50 % p.a.

prioritní výnos prvních 5 let
od založení podfondu

TŘÍDA **C**

16,50 % p.a.

Dlouhodobý cílený
výnos

Parametry tříd A, B, C

Název fondu	ASCAVIA SICAV a.s.
Název podfondu	ASCAVIA Český Realitní Podfond
Administrátor	DELTA investiční společnost, a. s.
Investiční kategorie	Nemovitosti a development
Valuace	Měsíční
Orgán dohledu	Česká národní banka
Auditor	PFK APOGEO Audit, s. r. o.

IČO fondu	23 535 902
Obhospodařovatel	DELTA investiční společnost, a. s.
Kategorie	Fond kvalifikovaných investorů
Doporučený investiční horizont	5 let
Vstupní poplatek	až 5 % z hodnoty investice
Depozitář	Československá obchodní banka, a. s.
Měna	CZK

Doplňující parametry tříd A, B, C

Investiční třída	Třída A	Třída B	Třída C
Název investičního nástroje	Investiční akcie A (IAA)	Investiční akcie B (IAB)	Investiční akcie C (IAC)
Cílený čistý výnos	10,5 % p.a.	13,5 % p.a.	16,5 % p.a.
Rozdělení výnosu nad cílený čistý výnos	Vše nad 10,5 % p.a. jde do Třídy Y	> 13,5 % p.a. = IAB 20 %	> 16,5 % p.a. = IAC 20 %
Prioritní zhodnocení	Ano až 10,5 % p.a. v prvních 5 letech*	Ne	Ne
Prioritní krytí ztráty	Ano, Třída R - konstantní, Třída Y - první 3 roky**	-	-
Minimální investice	1 000 000 Kč	1 000 000 Kč	50 000 000 Kč
ISIN	CZ1005201598	CZ1005201606	CZ1005201614
Redistribuční mechanismus ve prospěch Třídy R	2 % z NAV p.a.	-	-
Redistribuční mechanismus ve prospěch Třídy Y	-	1,25 % z NAV p.a.	1,25 % z NAV p.a.
Výstupní poplatek	Ano	Ano	Ano
0-12 měsíců	80 %	15 %	15 %
12-24 měsíců	80 %	10 %	10 %
24-36 měsíců	50 %	5 %	5 %
36-48 měsíců	5 %	2 %	0 %
48 měsíců a více	0 %	0 %	0 %

*po prvních pěti letech je prioritní zhodnocení do výše 7 % p.a.

**prioritní krytí ztráty je do maximální výše kapitálu Třídy R a Y

Třída A má preferenční zhodnocení v podfondu. Zároveň má strop pro maximální zhodnocení. V horších měsících mají investoři ve Třídě A dodatečnou ochranu zakladatelů, kdy zakladatelé přednostně kryjí ztrátu do výše svých vkladů. Oproti tomu Třídy B a C mají možnost potenciálně neomezeného zisku, avšak nemají možnost preferenčního zhodnocení.

Jak vidíme trh s nemovitostmi

Vývoj realizovaných cen starších bytů

■ STARŠÍ BYTY ČR

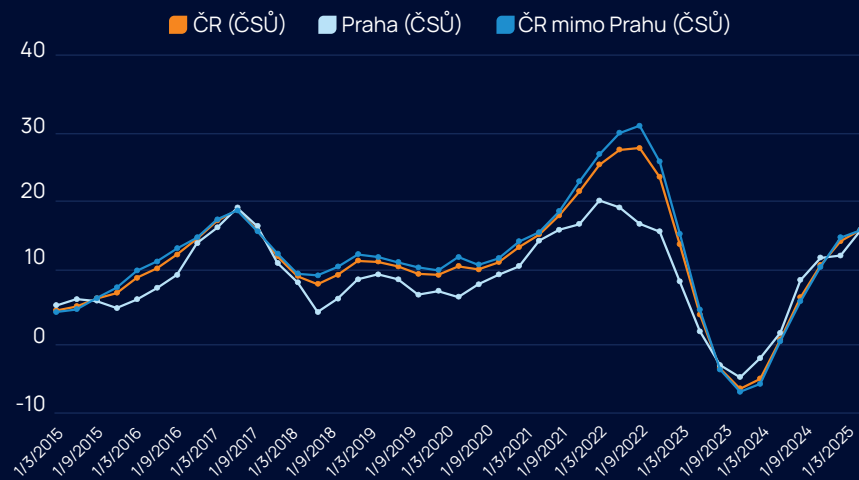
V České republice je meziroční nárůst na úrovni **15,8 % yoy**.
V porovnání s 4Q roku 2019 jde o **1,8násobek** hodnoty a oproti konci roku 2013 dokonce o **3,2násobek**.

■ STARŠÍ BYTY PRAHA

U hlavního města tyto poměrové ukazatele dosáhli na **1,6násobek** oproti 4Q 2019 a na **2,6násobek** oproti konci roku 2013.

■ ZBYTEK REPUBLIKY

Zbytek republiky rostl mírně rychleji, a to na **1,9násobek** oproti 4Q 2019 a na **3,4násobek** oproti konci roku 2013.



Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz> k červnu 2025

Vývoj nabídkových cen nemovitostí

■ STARŠÍ BYTY ČR

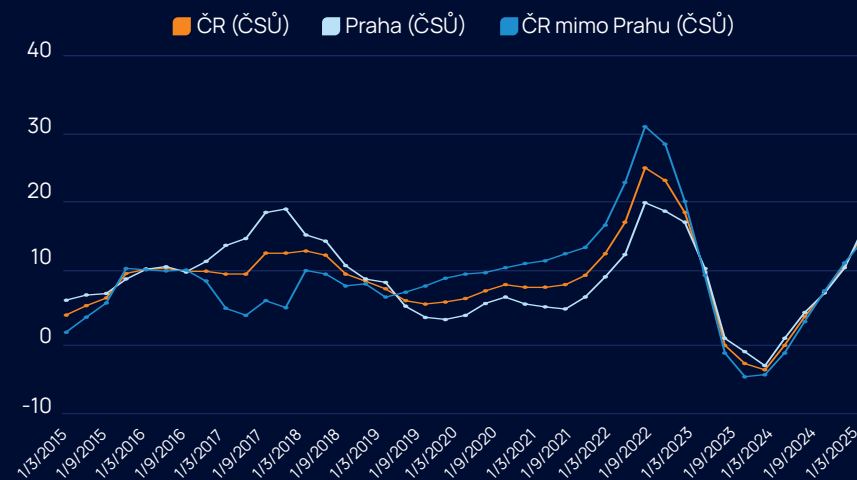
V České republice je meziroční nárůst na úrovni **15,7 % yoy**.
V porovnání s 4Q roku 2019 jde o **1,6násobek** hodnoty a oproti konci roku 2013 dokonce o **2,6násobek**.

■ STARŠÍ BYTY PRAHA

U hlavního města tyto poměrové ukazatele dosáhli na **1,5násobek** oproti 4Q 2019 a na **2,6násobek** oproti konci roku 2013.

■ ZBYTEK REPUBLIKY

Zbytek republiky rostl o trochu rychleji, a to **1,7násobek** oproti 4Q 2019 a na **2,5násobek** oproti konci roku 2013.



Zdroj: <https://www.cbamonitor.cz> k červnu 2025

Zahájené a dokončené byty Praha 2014-2024

100 tis.

Tolik bytů aktuálně
chybí v Praze.

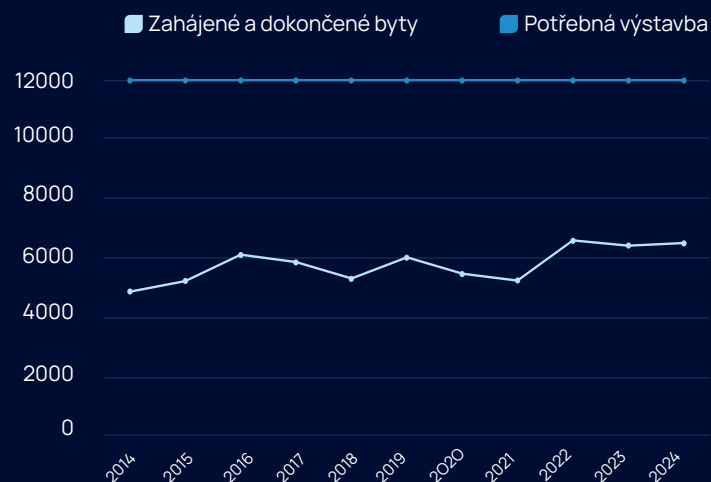
12 tis.

Tolik je zapotřebí stavět
bytů v Praze každý rok.

5,7 tis.

Průměr zahájených
a dokončených bytů.

Zdroj: CC.CZ



Zdroj: ČSU k červnu 2025

ODHAD VÝVOJE POPULACE PRAHA 2050

POPULACE **2024**

Předběžný údaj ČSÚ na konci roku 2024

1 387 000 obyvatel

POPULACE **2030**

Institut plánování a rozvoje

1 450 000 obyvatel

POPULACE **2050**

Institut plánování a rozvoje maximální projekce

1 970 000 obyvatel

Zdroje: <https://csu.gov.cz> a <https://ipr.praha.cz>



Naše projekty



Budoucnost, která se staví dnes!

*Získejte přehled o našich plánech
a zkušenostech zakladatelů.*

Trojdům Praha - Slivenec

■ WEB

www.residenceslivenec.cz

■ ROK REALIZACE

realizováno zakladateli v roce 2025

■ DÉLKA INVESTICE

1,5 roku

■ PRŮMĚRNÝ POČET ZÁJEMCŮ O PROJEKT

15

■ O JAKÉ DISPOZICE DOMŮ SE JEDNALO

4+kk, 4+kk, 5+kk ,všechny se zahradou, garáží a venkovním parkovacím stáním

■ CO VŠE TO OBNÁŠELO

Záměr zahrnoval nákup pozemku včetně stávajícího projektu, provedení demoličních prací spojených se zbouráním původního rodinného domu, revizi projektové dokumentace a následnou realizaci zcela nové výstavby.



Trojdomky Praha - Slivenec





Vizualizace Praha - Michle



NAŠE PROJEKTY

Realizace projektu Praha - Michle

ROK REALIZACE

realizováno zakladateli - 2020 nákup a 2022 prodej

DÉLKA INVESTICE

2 roky

PRŮMĚRNÝ POČET ZÁJEMCŮ O PROJEKT

9

O JAKÉ DISPOZICE BYTŮ SE JEDNÁ

Projekt s předpokládanou většinou malometrážních bytů.

CO VŠE TO OBNÁŠELO

Nákup pozemku, zadání zakázky na vypracování studie, projednání studie a získání rozhodnutí k možnému umístění stavby dle studie, zadání zpracování engineeringu (úřady, schvalování projektů atd.) kvůli ÚR, následně prodej.

Přestavba RD na bytový dům

LOKACE

Praha 9

ROK REALIZACE

realizováno zakladateli v roce 2023

DÉLKA INVESTICE

6 měsíců

PRŮMĚRNÝ POČET ZÁJEMCŮ O PROJEKT

17

O JAKÉ DISPOZICE BYTŮ SE JEDNALO

1x 2+kk, 1x 3+kk, 1x 4+kk, 1x ateliér

CO VŠE TO OBNÁŠELO

Kompletní vnitřní rekonstrukce, instalace plovoucích podlah a keramické dlažby, výměna všech interiérových dveří včetně zárubní, realizace nových koupelen, kompletní výměna rozvodů topení včetně instalace nových kotlů, nové elektroinstalace, a celková výmalba interiéru.

V rámci vnějších úprav byla provedena revitalizace fasády, rekonstrukce střechy, instalace okapového systému, automatické vjezdové brány, čtyři parkovací místa na vlastním pozemku, úprava zahrady a nové venkovní osvětlení objektu.

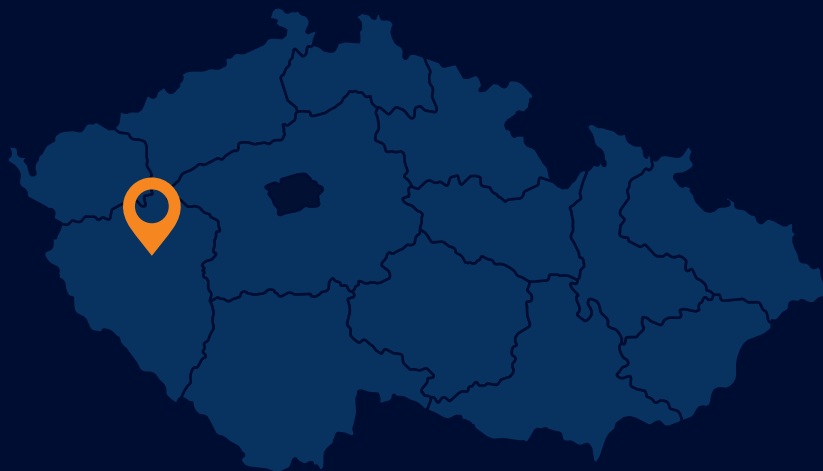


Přestavba Praha - Horní Počernice





Vizualizace řadové domy Vochov



NAŠE PROJEKTY

Výstavba řadových domů Vochov

První projekt ASCAVIA Český Realitní Podfond

LOKACE

Plzeň-Sever

UZAVŘENÍ PROJEKTU

2028

DÉLKA INVESTICE

18 měsíců

OČEKÁVANÝ VÝNOS

21 % p.a.

O JAKÉ DISPOZICE DOMŮ SE JEDNÁ

soubor řadových domů

CO VŠE TO OBNÁŠÍ

Nákup pozemku, zpracování architektonické studie určené k projednání s příslušnými úřady, zajištění přeložky vedení vysokého napětí ve spolupráci se společností ČEZ, vyhotovení projektové dokumentace pro stavební povolení a následně také prováděcí dokumentace. V návaznosti na to bude realizováno výběrové řízení na stavební firmu a příprava na výstavbu.

Skupina REALITAS

Společnosti ve skupině REALITAS spolupracují s mezinárodní realitní sítí CENTURY 21 pod značkou CENTURY 21 Realitas Central.

REALITAS, s.r.o. patří mezi největší dražebníky v ČR, má koncesi od roku 2000 a stabilně se drží v „TOP 50“, v roce 2016 skončila na 2. místě podle objemu vydraženého majetku.

REALITAS, s.r.o. provedla stovky dražeb nemovitostí v hodnotě vydraženého majetku více než půl miliardy Kč. Provedla rovněž stovky dražeb movitých věcí a několik desítek charitativních dražeb.



Naši partneři

Mateřská společnost **REALITAS** zastřešuje celou skupinu, určuje strategii a zajišťuje řízení a správu. Poskytuje sdílené služby v oblasti financí, práva, HR a provozu a koordinuje spolupráci dceřiných firem pro efektivní průběh projektů. **REALITAS Invest Group** je klíčovým finančním partnerem, který strukturuje a zajišťuje financování investičních záměrů a spolupracuje s investory.

Realitní a aukční společnost **CENTRAL** se soustředí na vyhledávání investičních příležitostí, provádí screening, due diligence a připravuje aukce. **REALITAS Golf Division**, držitel licence **CENTURY 21**, se zaměřuje na prodej a pronájem nemovitostí a posiluje obchodní aktivity.



O NÁS

Naši lidé



Mgr. Jiří Kozumplík

ZAKLADATEL A PŘEDSEDA DOZORČÍ RADY

Na realitním trhu působím od roku 1997. Věnuji se prodeji, dražbám i developerským projektům. Z pozice právníka, soudního znalce a makléře pomáhám klientům chytře a výhodně zhodnotit jejich majetek i investice, a to i jako předseda dozorčí rady fondu.



Alan Rudolf Bastien

ZAKLADATEL A ČLEN DOZORČÍ RADY

Od roku 1998 se věnuji obchodu a marketingu. Chápu, že okamžitá shoda se všemi není vždy možná, ale otevřenost umožňuje nalézt společnou cestu. Jako člen správní rady fondu využívám své zkušenosti k efektivnímu zajišťování a vyhodnocování projektů.



Ing. Vojtěch Bilík

ZAKLADATEL A ČLEN DOZORČÍ RADY

Do finančního odvětví jsem vstoupil v roce 2013 a od roku 2017 jsem se začal pohybovat také v IT. Ve fondu kladu důraz na systematickост, konzistentnost procesů a lidské jednání s klienty a obchodními partnery.



Bc. Vladimír Kuliš

ZAKLADATEL A ČLEN DOZORČÍ RADY

Jako člen dozorčí rady využívám 25 let praxe z financí a realit k dohledu nad hospodařením fondu a ochranou zájmů investorů. Dohlížím na strategii, finanční výkonnost a kvalitu služeb partnerů. Dbám na transparentnost, stabilitu a odpovědné řízení fondu.

Kontaktní informace

Telefon: +420 776 555 000

Email: info@ascavia.cz

Web: www.ascavia.cz

Navštivte náš web:



KDE NÁS NAJDETE

Jeremiášova 2722/2a

155 00, Praha 5

