



Tvoříme
KRÁSNÁ MÍSTA PRO ŽIVOT.

Důvěra a zájem klientů o naše projekty rezidenčního bydlení jsou důkazem, že na trh přinášíme atraktivní a precizně navržené projekty, ve kterých se dobře žije.

V NAŠICH PROJEKTECH SE VŽDY SNAŽÍME NABÍDNOUT NĚCO MIMOŘÁDNÉHO.

ORIGINÁLNÍ ARCHITEKTURU, INOVATIVNÍ KONCEPTY
BYDLENÍ, PROMYŠLENÉ A VELKORYSÉ VYUŽITÍ.

Naším cílem je tvořit krásná místa pro život. Díky tomuto přístupu si EBM získalo uznání mezi odborníky, investory i klienty jako developer, který klade důraz na trvalé hodnoty a dlouhodobé přínosy. Nabízíme také atraktivní investiční příležitosti, které přitahují schopné a kreativní jedince, lidi s vášní a odhodláním dosahovat skvělých výsledků.

Ing. Ľubomír Vais & Mgr. Jakub Vais
majitelé skupiny EBM a zakladatelé EBM REAL ESTATE SICAV





ZÁKLADNÍ FILOZOFIE FONDU

Investiční fond EBM REAL ESTATE SICAV se prostřednictvím svých dceřiných společností zaměřuje na výstavbu rezidenčních projektů s osobitým vizuálním vzhledem, vysokou užitnou hodnotou a v nadstandardní kvalitě.

Architektonická originalita a užitná hodnota projektů je hlavní prioritou skupiny EBM. Z tohoto důvodu dlouhodobě spolupracuje s vybranými architekty, kteří umí svým návrhům dát osobitý a moderní vzhled, při zachování maximální funkčnosti a pohodlí pro konečné obyvatele. Zkušenosti a dlouhodobá vzájemná interakce zaručují vznik moderních staveb splňujících nároky pro kvalitní a spokojené bydlení. V neposlední řadě pak garantují originalitu a osobitost provedení jednotlivých projektů.

INFORMACE O SKUPINĚ EBM



Let v developmentu:
14 let



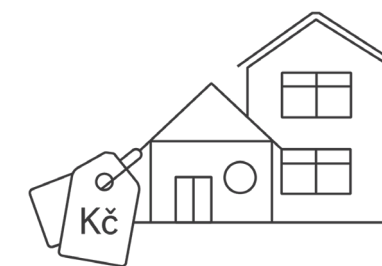
Zaměření developmentu:
byty a rodinné domy



Počet prodaných
jednotek:
606



Počet zrealizovaných
projektů:
11



Souhrnná realizovaná
prodejní hodnota
dokončených projektů:
2 653 mil. Kč



ESG aktivita -
centrum bydlení
pro seniory:
5 zrealizovaných

AKTUÁLNÍ DATA FONDU



Typ fondu:
**fond kvalifikovaných
investorů**



Aktivních
fondových projektů:
5



Počet jednotek
ve fondu:
214



Celková
aktiva fondu:
333,4 mil. Kč
k datu 31. 7. 2025



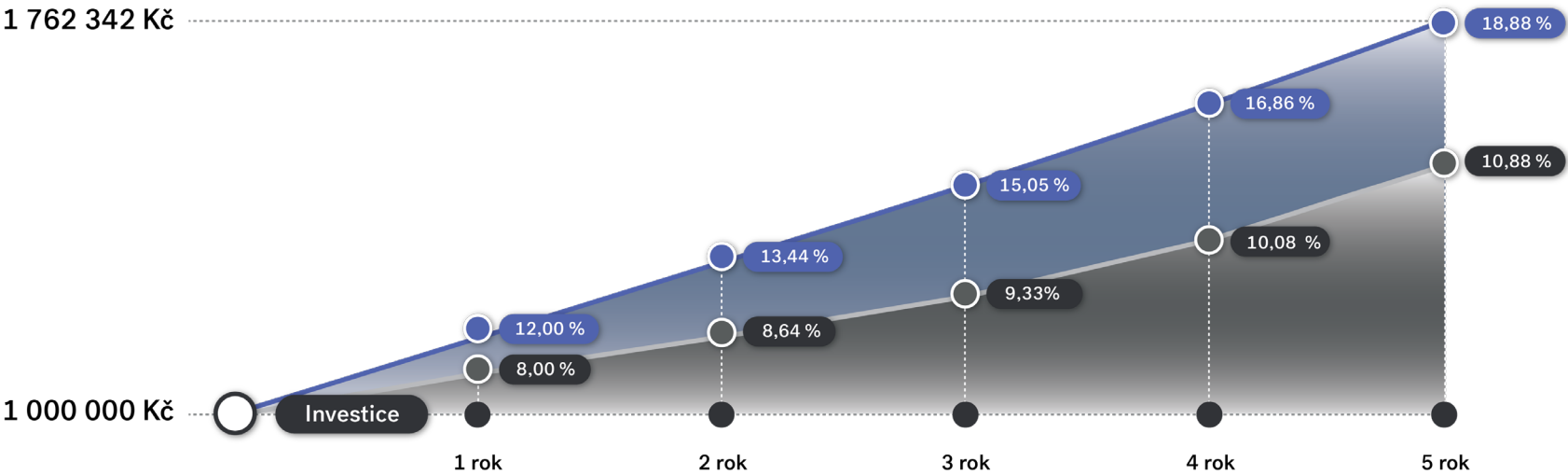
Minimální investice:
1 mil. Kč
nebo min. 100 000,- Kč
v rámci produktu AVANT FLEX



Celková
prodejní hodnota
fondových projektů:
2 080 mil. Kč

MODELOVÝ ZISK INVESTORA

PRIORITNÍ INVESTIČNÍ AKCIE (PIA)



● VÝKONNOST FONDU 8 % ● VÝKONNOST FONDU 15 %

Průměrné zhodnocení investora vůči jeho původní investici

9,39 % **15,25 %**

Celkové zhodnocení investora za dobu 5 let

46,93 % **76,23 %**

POZNÁMKA

Předpoklady pro výpočet zhodnocení: 300 mil. Kč stabilního fondového kapitálu

Poměr tříd akcií v %

PIA 30 % PRIA 39 % VIA* 31 %

EKONOMICKÉ UKAZATELE FONDU***

Celková hodnota aktiv	333,4 mil. Kč
Vlastní kapitál	318,7 mil. Kč

Hodnota majetku investičních akcií		Podíl v %
PIA v tis. Kč	62 180	20%
PRIA v tis. Kč	130 358	41%
VIA v tis. Kč	126 208	39%
	318 746	100%

Kurzy jednotlivých tříd investičních akcií	
Hodnota PIA	1,0807
Hodnota PRIA	1,1005
Hodnota VIA	1,3271

ZHODNOCENÍ PIA p.a.	12,02 %
---------------------	---------

* výkonnostní investiční akcie (VIA)

** výsledky za období končící 31. červencem 2025

VÝHODY INVESTOVÁNÍ DO FONDU

ZKUŠENOSTI A POTENCIÁL Investujte s jistotou do exkluzivních projektů skupiny EBM – developera s bohatými zkušenostmi a odborností v oblasti rezidenčního developmentu. Naše dlouholeté úspěchy jsou důkazem důkladné analýzy každé příležitosti. Veškeré projekty podstupují pečlivou finanční a procesní kontrolu ještě před zařazením do našeho portfolia.	ANGAŽOVANOST ZAKLADATELŮ A INDIVIDUÁLNÍ PŘÍSTUP Zakladatelé fondu investovali do projektu své vlastní prostředky, což dokládá jejich vysokou důvěru v naše aktivity a projekty. Jejich přesvědčení o úspěchu je tak silné, že akceptují pozici až za držiteli prioritních investičních akcií v systému prioritního výnosu. Pro stávající i potenciální investory jsou k dispozici detailní data a reporty, která zajišťují možnost individuálních schůzek s naším týmem, které zajišťují plnou transparentnost.	REÁLNÁ HODNOTA A DIVERZIFIKACE Investujte do reálných nemovitostních aktiv, za nimiž stojí půda, cihla a beton. Pečlivě vybrané lokality a vysoká profesionalita zpracování projektů přinášejí zajímavé zhodnocení. Fond zajišťuje diverzifikaci investic napříč různými typy nemovitostních projektů, lokalitami a fázemi životního cyklu, čímž se stává odolným proti tržním výkyvům.
NADSTANDARDNÍ VÝNOS PIA Držitelům PIA akcií nabízíme od 1.1.2025 garanci minimálního výnosu*** 8,0 % p.a. do 31.12.2027, což zajišťuje skvělý start vaší investice. Od 1.1.2028 můžete těžit z přednostního výnosu ve výši 6,5 % p.a. pokud tato hodnota bude menší než 3M PRIBOR + 1,5 %, použije se 3M PRIBOR + 1,5 %. Při vyšší výkonnosti fondu mohou vaše výnosy dosahovat až 12 % p.a., čímž se vaše investice stává ještě atraktivnější.	EXKLUZIVNÍ TŘÍDA INVESTIČNÍCH AKCIÍ PRIA Dlouhodobí strategičtí partneři mají vytvořenou Prémiovou třídu investičních akcií, do které mohou investovat jen po schválení investora (partnera) dozorcí radou fondu. I tato třída využívá od 1.1. 2025 garanci minimálního výnosu*** PRIA ve výši 8,0 % p.a. do 31.12.2027. Od 1.1.2028 je pro akcie v této třídě možné použít přednostní výnos 6.5 % p.a., pokud tato hodnota bude nižší než 3M PRIBOR + 1,5 %, použije se 3M PRIBOR + 1,5 %. Při vyšší výkonnosti fondu mohou PRIA akcie dosáhnout výnosu až 18 % p.a.	DŮVĚRYHODNÁ SPRÁVA A BEZPEČNOST Fond je spravován investiční společností AVANT, která je největším správcem fondů kvalifikovaných investorů v České republice. Část fondového kapitálu připadající na výkonnostní akcie zakladatelů činí alespoň 25 % celého fondového kapitálu, jako zajištění minimálního výnosu prioritních a prémiových investičních akcií. Naše finanční operace jsou pod pečlivou kontrolou depozitáře fondu a podléhají pravidelným auditům, což zajišťuje maximální transparentnost vašich investic.

*** 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.

16



AKTIVNÍ PROJEKTY

VILLA RESORT BEROUN

Villa Resort Beroun představuje moderní rezidenční projekt, který spojuje špičkové architektonické řešení s vysokým standardem provedení, to vše zasazené nad údolím řeky Berounky vedle golfového hřiště. Tento projekt je navržen tak, aby splnil všechny nároky na komfortní rodinné bydlení, a to nejen díky promyšleným interiéřům a vybraným materiálům, ale také díky energeticky úspornému řešení.

Lokalita nabízí nejen výhody blízkosti veškeré občanské vybavenosti města Beroun, ale také skvělou dopravní dostupnost do hlavního města Prahy, což z ní činí ideální místo pro moderní rodinný život.

TYP PROJEKTU	RODINNÉ DOMY
LOKALITA	BEROUN
REALIZACE	2020-2024
POČET JEDNOTEK	44
PRODÁNO	98%
PRODEJNÍ HODNOTA	540 000 000 Kč



KRČSKÁ ZAHRADA

Tento intimně pojatý a zároveň prémiový rezidenční projekt v pražské Krči přináší klidné a komfortní bydlení v uzavřeném areálu s pouhými 30 bytovými jednotkami ve vysokém standardu provedení. Nabízí harmonické spojení městského komfortu s přírodním prostředím. Jeho součástí je zelená zahrada s grilovištěm, která se stane ideálním místem pro setkávání se sousedy a přáteli, relaxaci nebo dětským radovánkám.

Lokalita, ve které se Krčská zahrada nachází, je skvostem širšího centra Prahy. Nabízí vzácné spojení dostatku zeleně a soukromí s vynikající dopravní dostupností. Místa s touto kombinací jsou dnes skutečně raritou, a přitom všechny kulturní a společenské příležitosti velkoměsta jsou doslova na dosah ruky.

TYP PROJEKTU	PRÉMIOVÝ BYTOVÝ DŮM
LOKALITA	PRAHA 4
REALIZACE	2023-2025
POČET JEDNOTEK	30
PRODÁNO	97%
PRODEJNÍ HODNOTA	460 000 000 Kč

REZIDENCE ENGERTH

Rezidence Engerth je projektem, který nabízí spojení velkorysého prostoru a nadčasové architektury, s důrazem na harmonii s okolními lesy. Tento rezidenční komplex zahrnuje 93 bytových jednotek, rozmístěných na pozemku o rozloze 8000 m². Každý detail zde byl promyšlen tak, aby nabídl širokou škálu možností pro každý životní styl, ať už jde o dispoziční řešení, nebo materiálové provedení.

Rezidence se nachází v klidné části Kladna, kde se mísí dynamika městského života s poklidnou atmosférou okolní přírody.

TYP PROJEKTU	BYTOVÉ DOMY
LOKALITA	KLADNO - OSTROVEC
REALIZACE	2024-2026
POČET JEDNOTEK	93
PRODÁNO	91%
PRODEJNÍ HODNOTA	570 000 000 Kč



VALMONT

Valmont je exkluzivní projekt osmi luxusních apartmánů s výhledem na jezero, které svým obyvatelům nabídnou nepřeborné množství panoramatických výhledů na romantickou krajinu. Tyto apartmány jsou navrženy pro ty, kteří si umí užívat života všemi smysly. Osobitý a nezaměnitelný styl otisklo do interiérů věhlasné architektonické studio Morix. Návrhy s důrazem na využití přírodních materiálů vznikaly s vidinou navození lahodné atmosféry v souznění s okolní přírodou.

Projekt nese své jméno po svobodném a nespoutaném hrdinovi z filmu „Valmont“ od Miloše Formana, který měl k oblasti Máchova jezera, kde se apartmány nachází, osobní vazby.

TYP PROJEKTU	LUXUSNÍ APARTMÁNY
LOKALITA	STARÉ SPLAVY
REALIZACE	2025-2026
POČET JEDNOTEK	8
PRODÁNO	50%
PRODEJNÍ HODNOTA	160 000 000 Kč

REZIDENCE MEČÍKOVA

Rezidence Mečíkova je moderní šestipatrový bytový dům, který nabídne 39 bytových jednotek s dispozicemi od 1+kk po 4+kk. Projekt je ideálním místem pro ty, kdo hledají moderní bydlení s veškerým komfortem a pohodlím městského života. Klade velký důraz na osobitý přístup a splnění potřeb každého budoucího majitele.

Tento projekt je umístěn v atraktivní lokalitě Zahradního Města, kde je v rovnováze množství zeleně s výbornou dopravní dostupností a veškerou občanskou vybaveností v blízkém okolí.

TYP PROJEKTU	BYTOVÝ DŮM
LOKALITA	PRAHA 10
REALIZACE	2026–2027
POČET JEDNOTEK	39
PRODEJNÍ HODNOTA	350 000 000 Kč





PŘIPRAVOVANÉ AKVIZICE PROJEKTŮ



MEANDER KBELY

V atraktivní lokalitě pražských Kbel připravujeme moderní developerský projekt Meander Kbely, který nabídne téměř 100 komfortních bytových jednotek zasazených do unikátního prostředí inspirovaného blízkostí přírodního meandru nedalekého potoka. Tento projekt propojuje vysoký standard bydlení s harmonií přírody a nabízí ideální místo pro klidný život v srdci jedné z nejzelenějších částí hlavního města.

Meander Kbely zdůrazňuje dokonalé spojení moderní architektury s krásou okolní krajiny. Projekt nabídne bytové jednotky o dispozici 1kk až 4kk, které jsou navrženy s důrazem na kvalitu, praktičnost a pohodlí, aby splnily vysoké očekávání současného moderního standardu městského bydlení.

Lokalita v Praze 19 zároveň poskytuje výbornou dopravní dostupnost a širokou škálu služeb v okolí. Projekt je aktuálně ve fázi příprav a zahájení jeho realizace je plánováno na konci roku 2025.

TYP PROJEKTU	BYTOVÉ DOMY
LOKALITA	KBELY, PRAHA 19
REALIZACE	2026–2027
POČET JEDNOTEK	96
PRODEJNÍ HODNOTA	880 000 000 Kč

VILLA RESORT KBELY

V atraktivní lokalitě pražských Kbel připravujeme exkluzivní projekt Villa Resort Kbely, který na trh přinese 16 moderních rodinných domů s důrazem na vysoký standard bydlení. Tento rezidenční komplex bude umístěn v klidném prostředí obklopeném přírodou, což zaručuje nejen příjemné bydlení, ale také ideální podmínky pro relaxaci a rodinný život.

Projekt je situován v Praze 19, v jedné z nejzelenějších částí hlavního města, a nabízí unikátní propojení moderní architektury a přírodního okolí. Villa Resort Kbely přinese domy navržené s ohledem na nejvyšší kvalitu a komfort, které odpovídají vysokým nárokům současného rodinného bydlení. Lokalita zároveň poskytuje výbornou dostupnost služeb i dopravní spojení.

Výstavba projektu je nyní ve fázi příprav a její zahájení je plánováno na první polovinu roku 2026.

TYP PROJEKTU	RODINNÉ DOMY
LOKALITA	KBELY, PRAHA 19
REALIZACE	2026 -2027
POČET JEDNOTEK	16
PRODEJNÍ HODNOTA	276 000 000 Kč



ZÁKLADNÍ PARAMETRY

PRÁVNÍ FORMA FONDU	AKCIOVÁ SPOLEČNOST S PROMĚNNÝM ZÁKLADNÍM KAPITÁLEM (SICAV)
TYP TYP FONDU	FOND KVALIFIKOVANÝCH INVESTORŮ
PODKLADOVÁ AKTIVA FONDU	NEMOVITOSTI, DEVELOPMENT BYTŮ A RODINNÝCH DOMŮ
EMITOVANÝ CENNÝ PAPÍR	PRIORITNÍ INVESTIČNÍ AKCIE (PIA) PRÉMIOVÉ INVESTIČNÍ AKCIE (PRIA)
VEŘEJNÁ OBCHODOVATELNOST	NE
FREKVENCE ÚPISU INVESTIČNÍCH AKCIÍ	MĚSÍČNĚ
MINIMÁLNÍ INVESTICE	1 MIL. Kč, V PŘÍPADĚ PRODUKTU AVANT FLEX 100 000 Kč
VSTUPNÍ POPLATEK	0-3 %
INVESTIČNÍ HORIZONT	STŘEDNĚDOBÝ, 3-5 LET (PIA, PRIA)
FREKVENCE ODKUPŮ INVESTIČNÍCH AKCIÍ	ČTVRTLETNĚ (PIA, PRIA)
SPLATNOST ODKUPŮ INVESTIČNÍCH AKCIÍ	DO 6 MĚSÍCŮ OD KONCE ČTVRTLETÍ OD PODÁNÍ ŽÁDOSTI O ODKUP (PIA, PRIA)
VÝSTUPNÍ POPLATEK	PIA, PRIA: 20 % PŘI ODKUPU DO 24 MĚSÍCŮ 10 % PŘI ODKUPU PO UPLYNUTÍ 24 MĚSÍCŮ 0 % PŘI ODKUPU PO UPLYNUTÍ 36 MĚSÍCŮ
ZDANĚNÍ VÝNOSŮ FONDU	5 % ZE ZISKU FONDU
ZDANĚNÍ AKCIONÁŘŮ - FYZICKÝCH OSOB	15 % PŘI ODKUPU DO 3 LET, 0 % PŘI ODKUPU PO 3 LETECH
OBHOSPODAŘOVATEL FONDU	AVANT INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, A.S.
ADMINISTRÁTOR FONDU	AVANT INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, A.S.
DEPOZITÁŘ FONDU	UNICREDIT BANK CZECH REPUBLIC AND SLOVAKIA, A.S.
AUDITOR FONDU	PKF APOGEO AUDIT, S.R.O.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., ve znění pozdějších předpisů, o investičních společnostech a investičních fondech, jeho akcionářem se může stát výhradně kvalifikovaný investor dle paragrafu 272 tohoto zákona. 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.

Sdělení klíčových informací fondu (KID) je k dispozici na <http://www.avantfunds.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. Uvedené informace mají pouze informativní charakter a nepředstavují návrh na uzavření smlouvy nebo veřejnou nabídku podle ustanovení občanského zákoníku.

EBM Real Estate Sicav, a.s.
EBM Residential podfond
Ing. Petr Illetško
Finanční ředitel a člen dozorčí rady
EBM REAL ESTATE SICAV
+420 605 222 972
pilletsko@ebmgroup.cz

Budova FIVE
Na Valentince 3336/4
150 00 Praha 5 – Smíchov
www.fondebmgroup.cz

AVANT investiční společnost, a.s.
Ing. Michal Brothánek
Obchodní ředitel a člen představenstva
+420 777 455 171
michal.brothanek@avantfunds.cz

City Tower
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4 - Nusle
www.avantfunds.cz

Platnost údajů k datu 31. 7. 2025



www.fondebmgroup.cz