

# REALITNÍ FOND KB, uzavřený podílový fond

Popis produktu  
22. 09. 2014



## Charakteristika

ISIN	CZ0008474616
Investiční horizont	8 - 9 let
Investiční strategie	Komerční nemovitosti v širším centru Prahy
Měna	CZK
Očekávaný výnos z nájemného	5 – 7 %
Celkový výnos	Negarantovaný - v závislosti zejména na prodejní ceně nemovitostí a obnovách nájemních smluv
Doporučený podíl na portfoliu	Max. 5 % celkového objemu

## Rizikový profil \*

← Obvykle nižší riziko      Obvykle vyšší riziko →  
← Nižší výnos      Vyšší výnos →

Rizikový stupeň = 6



### Důležité upozornění:

Další informace jsou obsaženy ve 2 dokumentech:  
**Statutu Realitního fondu KB a Ceníku fondu.**

\* Rizikový profil fondu je posuzován na základě historického vývoje NAV a může nabývat hodnot na stupnici od 1 do 7. Stupeň 1 vyjadřuje fond s nejnižším rizikem a s rostoucí volatilitou NAV roste i rizikovost fondu až do stupně 7. Jelikož je hodnocení rizikového profilu fondu založeno na historických cenách, má pouze informativní charakter a nemůže být bráno jako spolehlivý ukazatel budoucího vývoje nebo budoucích zisků fondu. Zařazení do rizikové skupiny se může v průběhu času měnit. Rizikový profil fondů vyjadřuje vztah mezi rizikem ztráty z investice a potenciálním výnosem. Ani investice do fondu z nejnižší rizikové skupiny však nemůže být v žádném případě chápána jako bezriziková.

NA PARTNERSTVÍ ZÁLEŽÍ



# ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA FONDU

## PŘEDSTAVUJEME VÁM NOVOU TŘÍDU AKTIV

- **Exkluzivně pro klienty Privátního bankovníctví Komerční banky** připravujeme fond kvalifikovaných investorů zaměřený na investice do komerčních nemovitostí, které jsou pro svoje specifické vlastnosti přirozenou součástí dlouhodobého investičního portfolia.
- Klienti Privátního bankovníctví Komerční banky mají **možnost investovat spolu s dceřinými společnostmi Komerční banky** (Komerční pojišťovnou, KB Penzijní společností).
- Výhodou řešení je **možnost investovat relativně nižší objem finančních prostředků do kvalitních nemovitostí** a udržet tak podíl této třídy aktiv v investičním portfoliu v přiměřené míře.
- Jde o ideální řešení pro investory, kteří nechtějí kromě finančních prostředků investovat i svůj čas do vlastní správy nemovitostí.
- **Investovanými aktivy fondu jsou investice do komerčních nemovitostí**, kterých bude v portfoliu fondu obsaženo celkem 2 až 4, a to vybrané komerční nemovitosti, **převážně kancelářského typu** v širším centru Prahy s vysokou kvalitou jak vlastní nemovitosti, tak nájemních smluvních vztahů. **Tedy nikoliv např. developerské bytové projekty či akcie developerských společností.**
- **Nemovitosti jsou reálným aktivem**, mohou tedy ochránit investory před inflací a finančními či politickými turbulencemi.
- **Výkonnost investic do nemovitostí se vyvíjí odlišně od výkonnosti finančních aktiv** (nízká korelace) - zahrnutí nemovitostních investic do portfolia proto snižuje kolísání celkové hodnoty portfolia.
- **Výnosy z kanceláří v Praze jsou nyní výrazně vyšší než v řadě měst v Evropě:** 6 - 6,25 % v Praze oproti méně než 5 % ve Vídni, Frankfurtu, Berlínu Londýně, Paříži či Curychu (zdroj: CBRE, 1. čtvrtletí 2014).
- **Rozdíl mezi výnosem z nájemného komerčních nemovitostí a výnosy na finančních trzích se v ČR v poslední době výrazně zvyšuje:** roční výnos z nájemného v 1. čtvrtletí 2014 5-8 % dle typu nemovitosti (zdroj: Jones Lang LaSalle), oproti tomu výnos 10letého státního dluhopisu ČR od července 2014 pod 1,5 % (zdroj: Reuters).
- **Zejména u kanceláří v Praze vidíme potenciál dalšího dlouhodobého růstu trhu.** Velikost kancelářských prostor na obyvatele je v Praze přes dynamický růst v posledních letech stále výrazně pod úrovní obvyklou v západoevropských městech. Kancelářská plocha na obyvatele se v Praze od roku 2002 zvýšila ze zhruba 1 m<sup>2</sup> nad 2,3 m<sup>2</sup>, v Berlíně jde nicméně o 4,9 m<sup>2</sup> a ve Vídni o 6,1 m<sup>2</sup> (zdroj: Jones Lang LaSalle, pro Vídeň EHL, [www.wien.gv.at](http://www.wien.gv.at), Komerční banka)
- **Nájemné u kanceláří v Praze je o něco nižší než ve většině velkých měst v regionu.** U Prahy jde o 234 EUR za m<sup>2</sup> a rok, u Berlína o 270 EUR, Vídne 303 EUR a Varšavy 312 EUR (zdroj: CBRE, 1. čtvrtletí 2014). **Tržním standardem v ČR je indexace nájmu u komerčních nemovitostí na inflaci.**
- **Poptávka po nájmu kancelářských prostor je úzce svázána s HDP. Česká ekonomika ožívá.** Letos očekává Komerční banka růst české ekonomiky o 2,9 %, v příštím roce o 3,3 % a v roce 2016 o 2,9 %, růst v příštích několika letech by měl být podle našeho očekávání rychlejší než v eurozóně.
- **Výrazně ožívají investice do komerčních nemovitostí v ČR.** Celkový objem investičních transakcí na trhu komerčních nemovitostí vykázal v první polovině roku 2014 36% meziroční růst na 673 mil. EUR (zdroj: CBRE).
- **Oživení zájmu investorů podporuje růst cen komerčních nemovitostí v ČR.** Dle odhadu ČNB vzrostly ceny kancelářských prostor v ČR od konce roku 2009 do poloviny roku 2013 o 14,9 %, což bylo nicméně výrazně méně než v okolních zemích (odhad pro Německo za stejné období +30 %).
- **Další informace k trhu komerčních nemovitostí jsou obsaženy v samostatném dokumentu Investiční téma - real estate.**

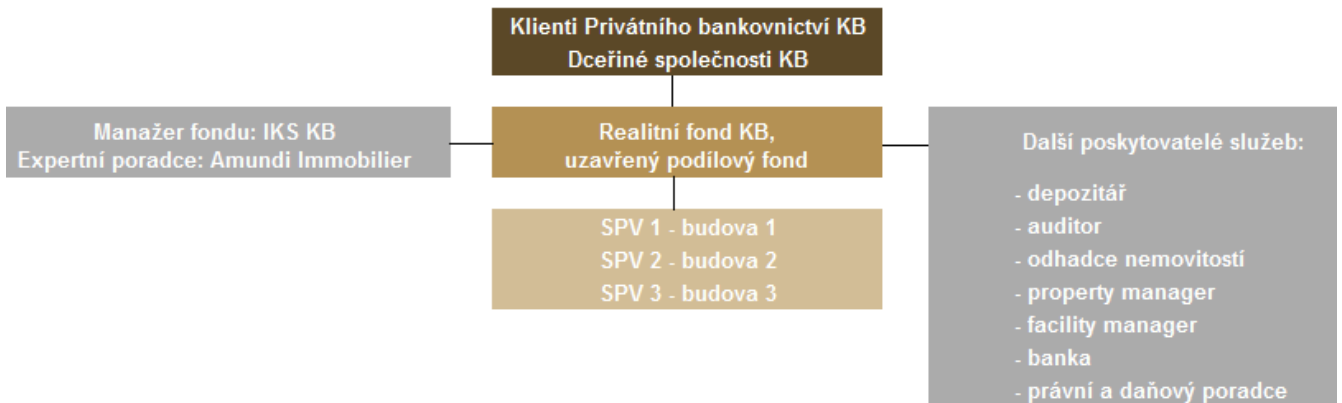
## VÝHODY FONDOVÉHO ŘEŠENÍ

- Investice do komerčních nemovitostí prostřednictvím fondu představuje **jedinečnou možnost diverzifikace do jinak ne zcela dostupných reálných aktiv** - jednotková cena moderních kancelářských budov je typicky v desítkách milionů EUR. Fondové řešení přitom přináší investorům možnost participovat na investicích až do několika kancelářských budov v širším centru Prahy.
- **Možnost investice v objemech, umožňujících odpovídající podíl této třídy aktiv na portfoliu** klienta a dostatečnou diverzifikaci portfolia. Minimální objem investice 3,75 mil. CZK (dle zákona min. 125 tis. EUR).
- **Atraktivní roční výnos** v předpokládané výši 5 – 7 % p. a. (v závislosti na počtu a lokalitě pořizovaných nemovitostí, jde o výnos z nájemného s částečným využitím dluhového financování). Finální zhodnocení bude záviset zejména na obnovách nájemních smluv a prodejní ceně koupených nemovitostí.
- **Zkušený správce, který je zodpovědný za transakční a operativní záležitosti fondu** jako je výběr nemovitostí, jednání o ceně a organizace obchodů, řízení vztahů s nájemci, výběr nájemného a správa nemovitostí. Investorům tedy oproti přímé koupi nemovitosti odpadá nutnost věnovat čas složitému procesu koupě a prodeje nemovitosti a její správy po dobu držení.
- **Příznivý daňový režim.** Struktura fondu je navržena ve spolupráci s daňovým poradcem KPMG tak, aby vyhověla zákonným požadavkům pro příznivé zdanění. Na zisky fondu je aktuálně uplatňována 5% daňová sazba. Přebytečné likvidní prostředky za dobu existence fondu mohou být investorům vraceny formou zpětného odkupu podílových listů. *Upozornění k daňovým otázkám - viz níže.*
- **Příznivá a transparentní poplatková struktura** (viz níže).

## PROFESIONÁLNÍ SPRÁVA

- **Obhospodařovatelem fondu bude Investiční kapitálová společnost KB (IKS KB).** Společnost patří mezi tři největší poskytovatele služeb kolektivního investování v České republice.
- IKS KB je součástí globální **skupiny Amundi**, která je vedoucí společností v oblasti správy aktiv v Evropě a patří s téměř 800 mld. EUR pod správou a 100 mil. retailových a 3 000 institucionálních klientů mezi **10 největších globálních společností ve správě aktiv** (zdroj: *IPE - Top 400 asset managers active in the European marketplace, data ke konci roku 2012*). 80% akcionářem skupiny Amundi je francouzská banka Crédit Agricole, 20% akcionářem Sociétés Générale.
- **S výběrem a správou portfolia nemovitostí bude radit společnost Amundi Immobilier** (sesterská společnost IKS KB), která má v této oblasti správy nemovitostí 40letou historii, a to nejen ve Francii, ale i v Itálii, Německu, Británii, Maroku a dalších zemích.
- **Amundi Immobilier** v současné době obhospodařuje v 92 realitních fondech majetek ve výši okolo **7,7 miliard EUR**. Obhospodařované portfolio společnosti představuje **přes 540 nemovitostí** s celkovou plochou **2,4 mil. m<sup>2</sup>**, což odpovídá více než 80 % pražského kancelářského trhu. V posledních 3 letech Amundi Immobilier uskutečnilo transakce s nemovitostmi v rozsahu **2,1 mld. EUR**.
- **Role Amundi Immobilier** bude spočívat zejména v poradenství při správě jednotlivých nemovitostí, tvorbě strategie pro každou nemovitost včetně strategie nájmu a vztahu k brokerům hledajícím nájemce, koordinaci každodenních správců dané nemovitosti (property a facility managerů), rozhodnutí o zásadních kapitálových investicích. Dále pak v poradenství při portfolio managementu aktiv - tvorbě strategie fondu, rozhodnutí o nákupech a prodejkách nemovitostí, výběru aktiv vhodných pro fond, strategii financování fondu i jednotlivých special purpose vehicles (SPV - společností přímo vlastnících jednotlivé nemovitosti), cash managementu, účetnictví a reportingu.
- **Pro každodenní správu jednotlivých nemovitostí budou vybráni profesionální správci - specialisté v dané oblasti: facility manager** bude mít na starost každodenní správu nemovitosti včetně údržby zařízení, zajištění ostrahy a úklidu, **property manager** vztahy k nájemcům, jejich optimalizaci, fakturaci nájemného, vymáhání plateb, kontroly na místě a modelování cash flow.
- **Depozitářem** fondu bude Komerční banka.
- **Auditorem** fondu bude KPMG Česká republika.
- Fond podléhá **dohledu České národní banky**.
- **Ocenění nemovitostí** bude prováděno externím znalcem jednou ročně k 31. 12. (v počátečním období 2 let nemusí být provedeno vzhledem ke krátkému období trvání fondu a krátké době od koupě nemovitostí).

- Zjednodušenou **strukturu fungování fondu** ukazuje následující schéma:



## KONCEPT FONDU

- **Fond je určen pro dlouhodobé investory a jeho smyslem je zvýšení diverzifikace** investičního portfolia klientů do aktiv mimo finanční trhy, tedy aktiv, jejichž hodnota je do značné míry nezávislá na vývoji cen konvenčních finančních instrumentů.
- **Po stránce výkonnosti si fond klade za cíl pravidelný roční výnos z nájemného**, který by měl být v dlouhém horizontu významně vyšší než výnosy dluhopisů. Očekávaný výnos z nájemného je s částečným využitím dluhového financování cílován mezi 5 až 7 % p. a.
- **Celková vnitřní míra výnosovosti** pak bude záviset zejména na prodejních cenách nemovitostí v posledních letech fungování fondu a průběžné obnově nájemních smluv.
- **Podílový fond kvalifikovaných investorů**, jehož podílníky bude tvořit **exkluzivní klub klientů** Privátního bankovníctví Komerční banky spolu s dceřinými společnostmi Komerční banky.
- **Uzavřený podílový fond**, který neumožňuje klientům požádat o odkup před splatností fondu. Díky tomu bude moci minimalizovat rezervy krátkodobých likvidních prostředků a **maximum shromážděných prostředků podílníků investovat do nemovitostí**. Vzhledem k málo likvidnímu charakteru nemovitostí je forma uzavřeného fondu vhodná i z důvodu ochrany investorů, aby požadavek několika investorů na odkup nevedl k nutnosti prodávat nemovitosti nebo nadměrně zvyšovat využití cizího kapitálu ve fondu.
- **Minimální výše investice je 3,75 mil. CZK**, která je stanovena s ohledem na zákonnou regulaci v České republice (min. 125 tis. EUR).
- **Fond je vytvořen na dobu určitou (9 let). Celkový investiční horizont 8 až 9 let** spočívá na 3 fázích:
  - výběr vhodných nemovitostí (1-3 roky),
  - spravování nemovitostí (5-7 let),
  - odprodej nemovitostí (1-2 roky).
- **Cenou za potenciální vyšší výnos bude nižší likvidita**. Fond je koncipovaný jako uzavřený podílový fond, **investor nemá právo požádat o zpětný odkup podílových listů**. Nepředpokládá se, že by podílové listy fondu byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu ani nebude zajišťován sekundární trh podílových listů fondu. V případě požadavku prodat podílové listy bude potřeba najít jiného kvalifikovaného investora, který by měl zájem podílové listy fondu koupit, k čemuž se Komerční banka bude snažit poskytnout součinnost.
- **Investoři by tedy měli nákup podílových listů chápat jako investici na celou dobu předpokládaného trvání fondu** (8-9 let s možností prodloužení v případě nepříznivé situace na trhu).
- Vzhledem k vyšší rizikovosti a nižší likviditě **doporučujeme celkovou koncentraci na portfoliu omezit maximálně na 5 % investičního portfolia**, fond je tedy vhodný zejména pro klienty s celkovým majetkem přesahujícím 70 mil. CZK a určitou tolerancí k riziku.



## INVESTIČNÍ STRATEGIE A VÝBĚR NEMOVITOSTÍ

- Záměrem fondu je nakoupit a dále provozovat **komerční nemovitosti produkující nájem (převážně kancelářského typu)**. Zaměření je převážně na kancelářské prostory, zejména v centru města však převažují budovy smíšené (např. v přízemí obchody, v patrech kanceláře, případně doplňkově hotel či byty).
- **Fond se bude orientovat především na nemovitosti v širším centru Prahy** (Praha 1, Praha 5 - Anděl, Praha 8 - Karlín, Praha 4 - Pankrác apod.). Posuzování technické kvality a lokace budov z hlediska poptávky nájemců a zájmu investorů o danou oblast bude věnována pečlivá pozornost.
- Do portfolia by měly být nakoupeny **nové nebo nedávno rekonstruované nemovitosti, generující stabilní příjmy z nájmu** ("core" a "core+"), tedy nikoliv prostory, kde bude nutné teprve shánět nájemce či provádět rozsáhlé rekonstrukce po koupi nemovitosti. Důležitým kritériem bude vážená průměrná délka nájemního kontraktu u nájemců v dané nemovitosti (tzv. WALT).
- **Fond bude cílovat nákup 2 – 4 nemovitostí**, což by zajistilo dostatečnou diverzifikaci. Při nákupu menšího množství nemovitostí (pouze 2) bude požadována vyšší diverzifikace nájemců těchto nemovitostí a zároveň bude důsledněji posuzována bonita jednotlivých nájemců (due diligence za účelem zjištění solventnosti i podmínek platných nájemních smluv je standardně prováděno u všech nájemců).
- V souladu se standardy trhu budou do fondu **nakupovány nemovitostní SPV** (special purpose vehicle - realitní společnost založená pouze za účelem držení dané nemovitosti). Statutární orgány těchto realitních společností bude jmenovat IKS KB, budou tedy pod přímou kontrolou manažera fondu.
- **Jednání o koupi nemovitosti je komplexní proces**, který v praxi trvá poměrně dlouho a v jeho průběhu je nezbytné zkoumat a dohodnout řadu detailů. **Doba trvání jednání je minimálně 3 měsíce**, někdy však i výrazně déle než půl roku. Investiční výbor bude o dané nemovitosti rozhodovat několikrát (předběžný souhlas, rozhodnutí o due diligence, validace uzavření transakce).
- **Investiční proces - jednotlivé kroky:**
  - Analýza lokálního trhu s cílem vybrat nejvhodnější lokality pro následujících 10 let.
  - Výběr investičních příležitostí.
  - Letter of Intent - vážný zájem, přístup k neveřejným datům.
  - Analýza nemovitosti - finanční analýza, technické, právní a daňové due diligence.
  - Jednání o podmínkách prodeje - v určité fázi podpis exkluzivity jednání na omezenou dobu.
  - Založení nového SPV či koupě připraveného (společnost, která bude nemovitost kupovat).
  - Jednání o kupní smlouvě.
  - Jednání o bankovním financování.
  - Uzavření a vypořádání transakce.
- **Identifikace vhodných nemovitostí pro investice fondu již v době vydání tohoto dokumentu probíhá.**

## MECHANISMUS FINANCOVÁNÍ

- **Cílový objem prostředků fondu až 2 mld. CZK** včetně využití dluhového financování umožní realizovat větší investice v řádu desítek milionů EUR, kde je menší konkurence potenciálních investorů.
- **Na investici do fondu se budou významně podílet i dceřiné společnosti Komerční banky** - Komerční pojišťovna a KB Penzijní společnost (předpokládaná investice až 200-250 mil. CZK za každou z obou společností). **Investice dceřiných společností bude probíhat za stejných podmínek jako ostatních podílníků fondu:** na celou dobu trvání fondu, se stejnou poplatkovou strukturou.
- Celkové finanční prostředky fondu, které budou investovány do nemovitostí, budou tvořeny z investic jednotlivých podílníků a rovněž **maximálně ze 40 % přijatými bankovními úvěry**.
- **Rozumná výše dluhového financování** investic umožňuje navýšit celkovou výkonnost fondu (za předpokladu výnosu z nájemného vyššího než úroková míra z úvěrů a prodejní ceny nemovitosti stejné či vyšší než kupní cena).
- **Poskytovatel bankovního úvěru bude vybrán ve výběrovém řízení** s cílem dosáhnout co nejpříznivějších podmínek financování fondu. Bude věnována pozornost **řešení úrokového rizika i rizika refinancování** (preference úvěru na celou dobu předpokládané držby nemovitostí, bude-li to vhodné dle situace na trhu).
- Fond bude věnovat pozornost i co největšímu **zajištění kurzového rizika** (nájem u komerčních nemovitostí jsou v Praze typicky sjednávány v EUR, totéž platí často i u transakcí koupě a prodeje nemovitostí).

## VÝPLATA PŘEBYTEČNÉ LIKVIDITY

- **Cílem fondu není hromadit přebytečnou likviditu** - po uplynutí tří let od ukončení vydávání podílových listů fondu (posledním upisovacím obdobím) může dojít k **mimořádným odkupům podílových listů** proporčně tak, aby podíly jednotlivých podílníků zůstaly stejné.
- **K přebytku likvidity může dojít ze dvou důvodů.** Prvním důvodem jsou postupné **příjmy z inkasa nájemného** (po zaplacení všech nákladů, daní a vytvoření finanční rezervy), **neboť fond nebude vyplácet dividendy**, a druhým důvodem je **prodej nemovitosti**.
- Jelikož **fond již ve druhé a třetí fázi cyklu neinvestuje do nákupu dalších nemovitostí** ani nemá povinnost zpětného odkupu podílových listů (pro kterou by si musel vytvářet finanční rezervu), nemá pro takto nahromaděné likvidní prostředky další využití. V průběhu navyšování likvidity se tato investuje do nákupu dluhopisů a ukládá na termínovaných vkladech.
- **Přebytečná likvidita může být vyplácena formou automatického proporcionalního odkupu dílčího počtu** podílových listů organizovaného KB a IKS KB. IKS KB nejprve stanoví objem likvidity, kterou fond nepotřebuje a vypočte její výši na 1 podílový list. Následně bude vypočten celkový objem připadající na jednotlivé investory a počet podílových listů určených k odkupu. Finanční prostředky budou automaticky vyplaceny investorům na jejich účet.

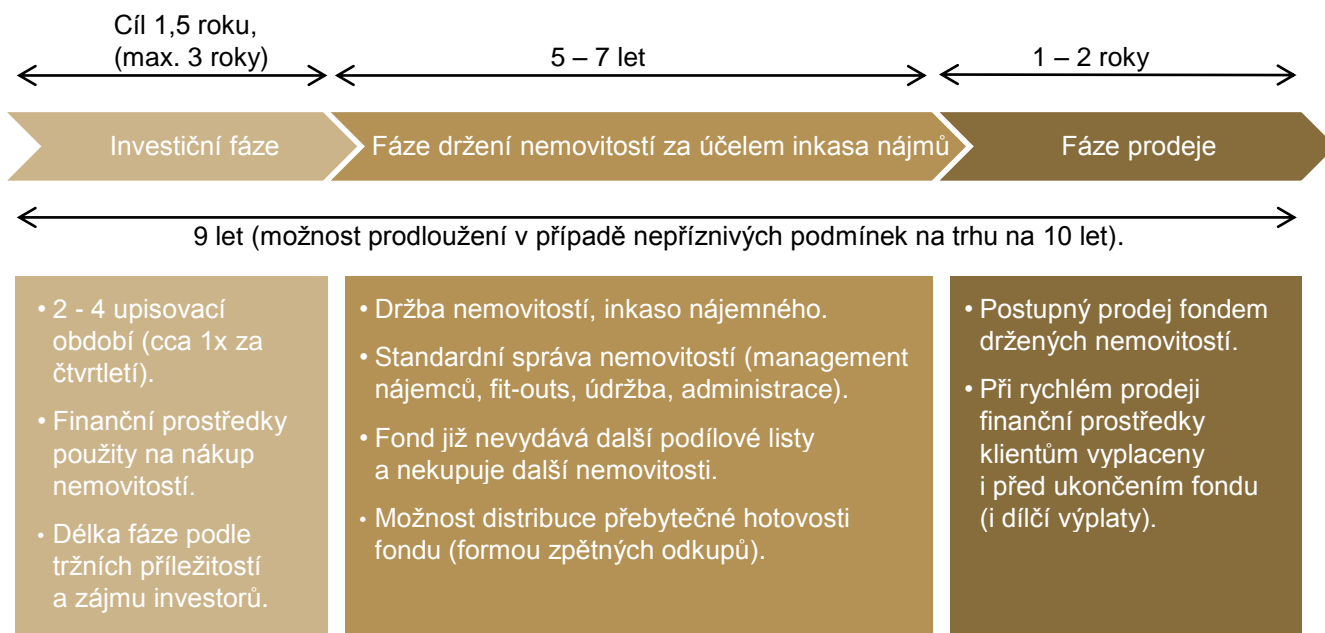
## POSTUP ÚPISU

- **Investiční fáze bude rozdělena do 2-4 dílčích upisovacích období.** Klienti mohou investovat v jakémkoli upisovacím období nebo investici navyšovat.
- Paralelně s upisovacím obdobím bude probíhat **hledání vhodné nemovitosti**. Po úspěšném due dilligence (důkladné kontrole nakupované nemovitosti z technického, právního, daňového a finančního hlediska) a dohodě na kupní ceně je vypořádán úpis podílových listů a nemovitost zaplácena.
- Vzhledem k povaze investic do nemovitostí a delší době vyjednávání o koupi **lze očekávat** oproti jiným úpisům **relativně delší dobu mezi úpisem a přidělením podílových listů (i řadu měsíců)**.
- Bez ohledu na okamžik a počet investic se **každý investor podílí na výnosech všech nemovitostí** podle podílu držených podílových listů na celkovém počtu podílových listů, totéž platí i o nákladech spojených se založením fondu.
- **V období do 2 let od vzniku fondu mohou být podílové listy vydávány za jmenovitou hodnotu 1 CZK.**
- Budou-li podílové listy vydávány po uplynutí dvou let od vzniku fondu, budou vydávány za částku odpovídající podílu fondového kapitálu na jeden podílový list, zvýšenou o případnou přírůžku.
- **Fond může být vyprodán v kterémkoli upisovacím období** (platí minimální zákonný limit 40 mil. CZK, maximální objem prostředků ve fondu stanoven není). Předpokládaná doba vydávání podílových listů je do 31. 12. 2016.

## ŽIVOTNÍ CYKLUS FONDU

- První fáze životního cyklu fondu je **postupné budování nemovitostního portfolia**. V případě příznivých podmínek může tato fáze být podstatně kratší než predikovaných maximálně 3 roky, fond cíluje dobu trvání první fáze na 1,5 roku.
- Střední fáze fondu je **fáze držení a správy nemovitostí**. V této části držené nemovitosti generují příjem z pronájmu, nedochází k nákupům ani prodejům nemovitostí.
- Poslední fází životního cyklu fondu je rozprodej nemovitostního portfolia a ukončení činnosti fondu. Nejdůležitější je **dostatek času na klidný prodej nemovitostí v závěrečné fázi**. V případě příznivých podmínek mohou být nemovitosti odprodány i dříve. Volné peněžní prostředky z prodeje jednotlivých nemovitostí fond bude distribuovat podílníkům formou zpětného odkupu podílových listů. I činnost fondu může být v případě rychlejšího prodeje všech nemovitostí ukončena před stanoveným termínem.
- V případě výrazně nepříznivé situace na trhu nemovitostí může být naopak závěrečná fáze prodloužena o jeden rok na 10 let. Po uplynutí 10 let od prvního vydání podílových listů investorům se může fond na základě rozhodnutí společnosti IKS KB, a. s. změnit na otevřený podílový fond, z důvodu ochrany investorů a času na prodej nemovitostí může být nicméně zpětný odkup podílových listů při mimořádně špatné situaci na trhu i pozastaven až na další 2 roky.

- **Životní cyklus fondu ukazuje následující schéma:**



## POPLATKOVÁ STRUKTURA

Vstupní poplatek (distributorovi)	0 - 3,0 % dle výše investice <i>(bližší informace jsou k dispozici u privátního bankéře)</i>
Vstupní poplatek (příjem fondu)	Může být účtován při prodeji podílových listů za nižší než jmenovitou hodnotu, maximálně však v souladu se statutem 8 % z investované částky.
Výstupní poplatek	Při ukončení fondu ani zpětném odkupu podílových listů při distribuci přebytečné likvidity fondu není placen výstupní poplatek.
Poplatek za obchod	Při nákupu nebo prodeji již vydaných podílových listů (mimo primární úpis a zpětný odkup podílových listů při distribuci přebytečné likvidity fondu) před ukončením fondu je placen poplatek za obstarání prodeje cenných papírů dle Sazebníku Komerční banky, a. s.
Správcovský poplatek	0,72 % p. a. (placeno z majetku ve fondu) maximálně 0,90 % p. a. dle Statutu fondu
Výkonnostní odměna	20 % z finálního IRR (vnitřního výnosového procenta) nad 5 % p. a. <i>(placeno při ukončení fondu nebo zpětném odkupu podílového listu)</i>
Z nákupní ceny nemovitosti	1 % (placeno z majetku ve fondu, případně jednotlivých SPV)
Z prodejní ceny nemovitosti	0,5 % (placeno z majetku ve fondu, případně jednotlivých SPV)

# PARAMETRY FONDU

Typ fondu	Uzavřený podílový fond kvalifikovaných investorů
Obhospodařovatel a Administrátor	Investiční kapitálová společnost KB, a.s.
Měna	CZK
Minimální / maximální objem ve fondu	Není stanoven (platí zákonný minimální limit přibližně 40 mil. CZK)
Nominální hodnota	1 CZK
Minimální objem úpisu	3,75 mil. CZK (možnost navyšovat v dalších upisovacích obdobích i o menší částku)
Upisovací období	Předpokládány 2 - 4, úpis nejdéle do 31. 12. 2016, nerozhodne-li Obhospodařovatel jinak
Doba trvání fondu	9 let (s možností prodloužení o 1 rok i zkrácení v případě dřívějšího prodeje aktiv)
Emisní cena	Jmenovitá hodnota, nebude-li stanoveno jinak
Typ aktiv	Investice do 2 – 4 komerčních nemovitostí převážně kancelářského typu přinášejících nájem v širším centru Prahy ("Core" nebo "Core+"). Jednotlivé nemovitosti budou drženy ve fondu prostřednictvím nemovitostních SPV (special purpose vehicle - realitních společností založených pouze za účelem držení dané nemovitosti).
Předpokládaný výnos	5 – 7 % p. a. <i>(výnos z pronájmu s využitím částečného dluhového financování investice, bez zohlednění prodejních cen nemovitostí na konci činnosti fondu)</i>
Evidence podílových listů	Samostatná evidence vedená IKS KB, a.s. nebo Navazující evidence vedená Komerční bankou, a.s.
Rozhodné právo	Česká republika
ISIN	CZ0008474616
Depozitář	Komerční banka, a.s.
Prodejní restrikce	Tento dokument neobsahuje nabídku k prodeji cenného papíru ve Spojených státech amerických. Tento cenný papír nesmí být v žádném případě nabízen ani převáděn do Spojených států amerických, aniž by byl registrován nebo osvobozen od registrace podle US Securities Act 1933, ve znění pozdějších úprav. Detailní informace o nabídkových a prodejních restrikcích vztahujících se na tento cenný papír může investor získat v emisní dokumentaci cenného papíru. Osoby, které mají tuto dokumentaci k dispozici, by měly dodržovat ve vztahu k dalším osobám veškerá omezení v dokumentaci uvedená.
Sekundární trh	Investor nemá právo požádat o zpětný odkup podílových listů. Likvidita na sekundárním trhu je omezena, investor by měl počítat s držením investice do splatnosti.
Prodejní podmínky	Tato emise je připravena na základě registrace fondu u ČNB ze dne 17. 09. 2014.



# VÝBĚR RIZIK SPOJENÝ S INVESTICÍ

## 1. Rizikové zařazení produktu

Konkrétní zařazení produktu do rizikové skupiny je vyznačeno na čelní straně dokumentu.

Metodika výpočtu rizikového profilu je založena na volatilitě historické výkonnosti fondu. Volatilita je odhadnuta na základě týdenních hodnot výkonnosti fondu, nebo pokud tyto hodnoty nejsou k dispozici, tak na základě měsíčních hodnot. Do výpočtu jsou zahrnuta všechna data za posledních 5 let existence fondu (pokud fond takto dlouhou historii má). Jakékoliv výplaty z fondu (např. ve formě dividend) musí být do výpočtu zahrnuty. V případě, že má fond kratší historii použijí se například data fondu s obdobnou investiční strategií (viz metodika CESR).

Volatilita fondu se vypočítá prostřednictvím standardních metod a následně přepočte na roční bázi. Na základě vypočtené volatility je každému fondu přiřazen rizikový profil od 1 do 7 (viz tabulka níže). Čím nižší třída, do které byl fond zařazen, tím nižší je rizikovost fondu, ale také očekávaný výnos fondu.

Rizikový profil	Interval volatility	
	Rovno nebo vyšší	Méně než
1	0 %	0,5 %
2	0,5 %	2 %
3	2 %	5 %
4	5 %	10 %
5	10 %	15 %
6	15 %	25 %
7	25 %	

Rizikový profil vyjadřuje vztah mezi rizikem ztráty investovaných prostředků a očekávaným výnosem investice. V průběhu života fondu se může měnit a investiční společnost má povinnost o této změně příslušným způsobem informovat. Ani investice do fondu z nejnižší rizikové skupiny nemůže být považována nebo chápána jako bezriziková.

## 2. Tržní riziko

**Definice:** Riziko ztráty investovaných prostředků v důsledku nepříznivého vývoje na trhu s nemovitostmi v období realizace prodeje. Nutnost prodat v nevhodném období může významným způsobem ovlivnit ziskovost investice. Při použití úvěrového financování se riziko podstatným způsobem navyšuje.

Ukončení doby trvání fondu může nastat v období, kdy tržní situace není příznivá pro prodej nemovitostí. To může realizaci prodeje ztížit a dosažená cena může být výrazně nižší než očekávaná. Za účelem ochrany klientů před prodejem v nepříznivé době má IKS KB možnost dobu trvání fondu o 1 rok prodloužit. V případě přetrvávajících zhoršených tržních podmínek může být i po dalším prodlouženém období trvání fondu nutné realizovat prodej za nižší cenu.

## 3. Riziko nákupu na úvěr (leverage)

**Definice:** Za nepříznivých tržních podmínek může dojít při nákupu na úvěr k podstatnému snížení celkového výnosu investice případně ke ztrátě, a to i celého investovaného kapitálu.

Využití úvěrového financování nákupu nemovitostí zvyšuje výnos pro investory jen v případě, že placené úroky budou nižší než výnosy z nemovitostí (především z nájmu) a že prodejní cena nemovitostí bude vyšší než kupní cena. Expozice fondu a tedy i riziko změny hodnoty podkladového investičního nástroje, kterému je fond vystaven, je u nástrojů obsahujících pákový efekt tímto pákovým efektem násobeno. V důsledku využití pákového efektu může dojít k situaci, kdy vygenerované výnosy nebudou stačit na financování pákového efektu. V extrémních případech může dojít dokonce ke ztrátě části nebo celého investovaného kapitálu. S využitím pákového efektu souvisí i riziko refinancování poskytnutých úvěrů, pokud bude délka úvěrů kratší než investiční horizont, a úrokové riziko, pokud nebude úvěr uzavřen s fixní úrokovou sazbou. V důsledku nepříznivého tržního vývoje (nemožnost refinancovat úvěr nebo velké rozšíření spreadů) může investor utrpět ztrátu části nebo celého investovaného kapitálu. Nižší poměr úvěru k ceně nemovitosti (leverage) snižuje riziko refinancování.

---

#### 4. Likviditní riziko

**Definice:** Likviditní riziko je spojeno s podmínkami prodeje na sekundárním trhu. Investor může být konfrontován s omezenou případně nulovou možností přeměnit investiční instrument v peněžní prostředky.

Jedná se o uzavřený fond kvalifikovaných investorů a klienti nemají právo požádat o odkup podílových listů v průběhu celé doby existence fondu. KB ani IKS KB nemají povinnost najít investorovi protistranu nebo podílové listy odkoupit do svého portfolia. Jelikož podílové listy nebudou obchodovány na veřejném trhu, odvíjí se cena na sekundárním trhu od dohody mezi prodávajícím a kupujícím. Výsledná cena může být výrazně nižší než poslední zveřejněné NAV/PL. Investor by měl být připraven na držení tohoto produktu po celou dobu trvání fondu. Fond je vytvořen na dobu určitou, a to 9 let. Doba trvání fondu může být prodloužena o 1 rok. V případě přetrvávání nepříznivých podmínek na trhu se doba existence fondu může dále prodloužit a fond se po uplynutí 10 let může přeměnit na otevřený podílový fond, přičemž obhospodařovatel fondu může rozhodnout o pozastavení odkupování podílových listů fondu až na dva roky.

---

#### 5. Tržní riziko měnové (devizové)

**Definice:** Riziko ztráty vzniklé v důsledku pohybu směnných kurzů či od nich odvozených derivátů. Pokud investor investuje do aktiv v jiné měně, podstupuje měnové riziko při repatriaci zisku. Přestože výsledek investice v cizí měně je kladný, může být, při nepříznivém vývoji směnného kurzu, konečným výsledkem vyjádřeným v domácí měně ztráta.

Fond je denominován v českých korunách, ale nákupy nemovitostí a inkasa nájmů na českém trhu standardně probíhají v EUR. Pohyby kurzu CZK vůči EUR tak mohou významným způsobem ovlivnit výnos investice. Z tohoto důvodu bude fond využívat měnové zajištění proti posílení koruny, může však nastat situace, že toto zajištění nebude dostatečné / ukáže se jako příliš vysoké a celkový výnos fondu bude měnovými pohyby ovlivněn. Z využití derivátů pro zajištění plynou další specifická rizika spojená s deriváty.

---

#### 6. Daňová rizika produktu

Komerční banka, a.s., upozorňuje, že veškeré informace o daních v tomto materiálu vychází z aktuální daňové legislativy, která se může v čase měnit. Investor by si měl být vědom, že nese plně riziko změn daňových nebo obecně právních podmínek v ČR, které mohou mít negativní vliv na daňovou pozici investora v budoucnu. Komerční banka, a.s., ani Investiční kapitálová společnost KB, a.s., nesmí ze zákona poskytovat právní ani daňové poradenství - veškeré zde uvedené údaje mají proto pouze informativní charakter. Výše uvedené informace obsahují shrnutí základních veřejně známých skutečností, přičemž vychází z legislativy platné ke dni vytvoření a nezohledňují možné změny daňové ani jiné legislativy. Klient by měl závěry uvedené v tomto dokumentu konzultovat se svým daňovým a právním poradcem.

Investor bere na vědomí, že jakákoliv platba související s držením předmětného cenného papíru podléhá platným daňovým zákonům a dalším zákonům a předpisům popsáním v tomto dokumentu nebo v dalších dokumentech s produktem souvisejícím.

Jako distributor cenného papíru neodpovídá Komerční banka, a.s. za jakoukoliv daňovou povinnost, která je nebo bude splatnou v důsledku akvizice, vlastnictví nebo převodu cenného papíru investorem nebo v důsledku platby při splacení cenného papíru. Investor je povinen Komerční bance, a.s. uhradit jakoukoliv daň, kterou banka musela za klienta uhradit, nebo jakoukoliv částku, která byla odečtena nebo stržena emitentem nebo zprostředkovatelem, v souvislosti s předmětným cenným papírem, přičemž Komerční banka, a.s. bude ve vztahu k této povinnosti investora postupovat v souladu se zněním příslušné smlouvy uzavřené mezi investorem a Komerční bankou, a.s. Pro vyloučení všech pochybností toto ustanovení zahrnuje veškeré daně z finančních transakcí vztahující se na podkladové aktivum cenného papíru jako například na francouzskou, italskou nebo portugalskou daň z finančních transakcí v případě fyzického dodání podkladového aktiva, kde daň platí Komerční banka, a.s. (nebo jiný finanční zprostředkovatel) a následně je přeúčtována investorovi.

---

#### 7. Politická a regulační rizika

**Definice:** Riziko ztráty vzniklé změnou politické situace, právní regulace (či její interpretace) či daňové politiky.

Hodnota majetku fondu může být ovlivňována změnami v mezinárodní politické situaci nebo změnami vládní politiky, daňové politiky, či změnami v legislativě, především v ČR. Fond musí splnit nejrůznější právní požadavky, včetně požadavků plynoucích zejména ze zákonů a dalších pravidel vztahujících se ke kolektivnímu investování a daním. Pokud by během existence fondu došlo k jakékoliv změně v těchto zákonech, mohou mít nové právní požadavky dopad na nákladovou a výkonnostní složku fondu i na samotné podílníky.

---

---

## 8. Riziko koncentrace a specifická rizika spojená s nemovitostmi a investiční strategií fondu

**Definice:** Riziko ztráty vzniklé v důsledku nepříznivé tržní situaci na trhu komerčních nemovitostí v Praze.

---

Klient by si měl být vědom, že investice fondu se koncentrují do komerčních budov v širším centru Prahy. Přestože bude pořízena více než jedna budova, nemusí být tato diverzifikace dostatečná (jeden typ aktiva - komerční nemovitosti, převážně jeden sektor - kanceláře, jeden region - Praha, malý počet nemovitostí, potenciálně značný podíl několika nájemců na placeném nájemném). Komerční nemovitosti jsou typicky cyklickým sektorem, jejich hodnota může výrazně klesnout v případě ekonomické recese. Investice do nemovitostí mohou způsobovat riziko omezené likvidity, transakce na trhu nemovitostí v ČR jsou navíc spojeny s vysokými vstupními pořizovacími náklady, které mohou zejména zpočátku negativně ovlivnit hodnotu podílového listu. Nemovitosti mohou být dotčeny různými právními či technickými vadami. Nemovitosti budou do fondu nakupovány prostřednictvím nemovitostních společností, což přináší specifická rizika spojená s právní a finanční situací těchto společností a jejich kontrolou. Vzhledem ke komplexnímu procesu správy nemovitostí je u této třídy aktiv zvýšené i operační riziko. V době úpisu nemusí být známy nemovitosti, do kterých fond bude investovat. V případě nenalezení vhodné investice může dojít k časovému posunu investice, případně k úplnému zrušení a vrácení investovaného kapitálu.

---

## 9. Právní rizika produktu

**Investor by se měl seznámit s informacemi obsaženými v detailních dokumentech (především ve statutu fondu), které jsou na vyžádání k dispozici. Tento materiál neobsahuje detailní popis všech rizik ani veškeré parametry produktu.** Upozorňujeme, že legislativa dopadající na investiční fondy a jejich obhospodařovatele, administrátory a distributory, prochází častými změnami, které mohou mít dopad i na tento produkt a investory, stejně jako výklad legislativy stávající.

---

## 10. Kreditní riziko

**Definice:** Riziko, že protistrana nedostojí svým závazkům.

---

Fond může investovat volné peněžní prostředky do dluhových cenných papírů a nástrojů peněžního trhu, u nichž může dojít ke zhoršení schopnosti emitenta plnit své závazky. Riziko neschopnosti dodržet závazky se kromě emitentů dluhových cenných papírů týká i protistran u derivátových, obchodních a bankovních transakcí. Ve specifickém případě nemovitostních transakcí se může týkat rovněž nájemců, developerů, stavebních firem nebo jiných obdobných osob podílejících se na transakcích, protistran či jejich ručitelů.

---

## 11. Celkové shrnutí

**Definice:** Souhrn všech výše uvedených rizik.

---

Fond investuje převážně do komerčních nemovitostí v širším centru Prahy. S investicemi do nemovitostí jsou spojeny vyšší transakční náklady, riziko nelikvidity, koncentrace investic i vyšší operační rizika. Jedná se o uzavřený podílový fond, který neposkytuje žádnou garanci návratnosti investovaného kapitálu. Pro financování nákupu nemovitostí může být částečně využito i dluhové financování, s čímž je spojeno riziko využití tzv. pákového efektu. **Při nepříznivé tržní situaci** (nízká obsazenost nemovitostí, nemožnost refinancovat úvěr, problémy při prodeji nemovitostí apod.) **může investor utrpět významnou ztrátu, případně přijít až o 100 % investovaného kapitálu.** Investor by si měl být vědom, že likvidita sekundárního trhu je velmi omezená a měl by být připraven na držení tohoto produktu po celou dobu trvání fondu. V případě nepříznivé tržní situace (nemožnost dosáhnout férovou cenu) může být doba trvání fondu o jeden rok prodloužena, resp. po uplynutí 10 let fond přeměněn na otevřený podílový fond s možností pozastavit odkupy podílových listů až na dva roky. Tento materiál nepopisuje veškerá možná rizika (přímá či nepřímá) či další okolnosti, které mohou být pro investora podstatné při rozhodnutí o investici do tohoto produktu. **Investor by se měl detailně seznámit se statutem fondu, který je registrován Českou národní bankou.** Investor by si měl být také vědom skutečnosti, že se daňová legislativa v průběhu života fondu může měnit, což může mít vliv na výslednou daňovou pozici. Případná změna kurzu CZK/EUR může vést ke zrušení pokynu, pokud minimální objem úpisu v CZK bude nižší než požadavek právních předpisů na investici relevantního kvalifikovaného investora do tohoto typu fondu (125 000 EUR). V takovém případě bude investor povinen navýšit minimální objem úpisu v CZK tak, aby odpovídal požadavku právních předpisů, přičemž tato investice bude předmětem nového pokynu k úpisu, který nahradí zrušený pokyn.

---

# DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ

Tento dokument je určen pro kvalifikované investory dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Informace uvedené v tomto dokumentu nemohou být považovány za nabídku k nákupu či prodeje jakéhokoliv investičního nástroje nebo jinou výzvu či pobídku k jeho nákupu či prodeji. Všechny názory a prognózy uvedené v tomto dokumentu jsou pouze informativní a nezávazné. Případná doporučení zde uvedená nejsou určena veřejnosti a nepředstavují investiční doporučení ani veřejnou nabídku. Komerční banka, a.s., může prodej tohoto produktu kdykoliv přerušit nebo ukončit bez jakýchkoliv závazků, které by z tohoto kroku plynuly třetím stranám.

Veškeré zde obsažené informace a názory pocházejí nebo jsou založeny na zdrojích, které Komerční banka, a.s., považuje za důvěryhodné, nicméně tímto nepřebírá záruku za jejich přesnost a úplnost, ačkoliv vychází z toho, že byly publikovány tak, aby poskytovaly přesný, úplný a nezkreslený obraz skutečnosti.

Před investicí do popisovaného produktu by investoři měli provést vlastní analýzu rizik z hlediska právních, daňových a účetních konsekvencí, aniž by se výlučně spoléhali na informace v tomto dokumentu a případně investici konzultovali s daňovým, finančním či jiným poradcem. Komerční banka, a.s., nesmí ze zákona poskytovat právní a daňové poradenství. Komerční banka, a.s., nepřebírá nad rámec stanovený právními předpisy odpovědnost za finanční nebo jiné následky, které mohou vzniknout v důsledku investice do tohoto produktu. Každý investor je proto povinen přijmout vlastní informované rozhodnutí o vhodnosti investice, protože produkt uvedený v tomto dokumentu nemusí být vhodný pro všechny investory.

Minulá výkonnost nezaručuje výkonnost budoucí. Očekávaná budoucí výkonnost je založena na předpokladech, které nemusí nastat. Různé investiční nástroje s sebou nesou různý stupeň investičního rizika, přičemž hodnota investice může stoupat i klesat a není zaručena návratnost původní částky. Investice v jiné měně jsou navíc vystaveny riziku vyplývajícimu ze změn devizových kurzů s možným pozitivním nebo negativním dopadem na cenu produktu, a následně na zhodnocení investice.

Komerční banka, a.s., jako distributor tohoto produktu, je oprávněna obdržet od obhospodařovatele fondu odměnu (pobídku) ve formě vstupního poplatku dle sazebníku. Dále je Komerční banka, a.s., oprávněna přijmout od obhospodařovatele fondu další odměnu (pobídku). Tyto pobídky nejsou dalším nákladem pro klienta nad rámec poplatků uvedených v sazebníku. Podrobnosti o výši těchto pobídek lze nalézt ve statutu fondu nebo na vyžádání u privátního bankéře.

Komerční banka, a.s. a společnosti, které s ní tvoří jeden koncern, se mohou příležitostně podílet na obchodech s investičními nástroji, obchodovat s nimi nebo vykonávat činnost tvůrce trhu pro investiční nástroje nebo je držet, poskytovat poradenství či jinak profitovat z obchodů s investičními nástroji nebo od nich odvozených derivátů, které byly emitovány osobami zmíněnými v tomto dokumentu. Zaměstnanci Komerční banky, a.s. a dalších společností tvořící s ní koncern nebo osoby jim blízké, včetně autorů tohoto dokumentu, se mohou angažovat v kterékoliv investici zmíněné v tomto dokumentu, příležitostně obchodovat nebo držet investiční nástroje zmíněné v tomto dokumentu nebo od nich odvozené deriváty v souladu s právními předpisy a vnitřními předpisy Komerční banky, a.s. Komerční banka, a.s. se může rovněž podílet na úvěrovém financování fondu nebo SPV.

Tento dokument je vydán Komerční bankou, a. s., která je bankou a obchodníkem s cennými papíry ve smyslu právních předpisů, a jako taková podléhá doзору České národní banky. Další informace o podstatných skutečnostech souvisejících s poskytnutím služeb Komerční banky, a.s., lze poskytnout na vyžádání nebo mohou být obsaženy v příslušných smluvních ujednáních, které jste s Komerční bankou, a.s., uzavřel nebo které uzavřete v budoucnu při poskytování jednotlivých služeb.

Bližší informace o investiční strategii, parametrech produktu a možných rizicích, stejně jako veškeré další případné otázky týkající se investic Vám rád zodpoví Váš privátní bankéř, bankovní poradce nebo manažer pro oblast investic a pojištění.