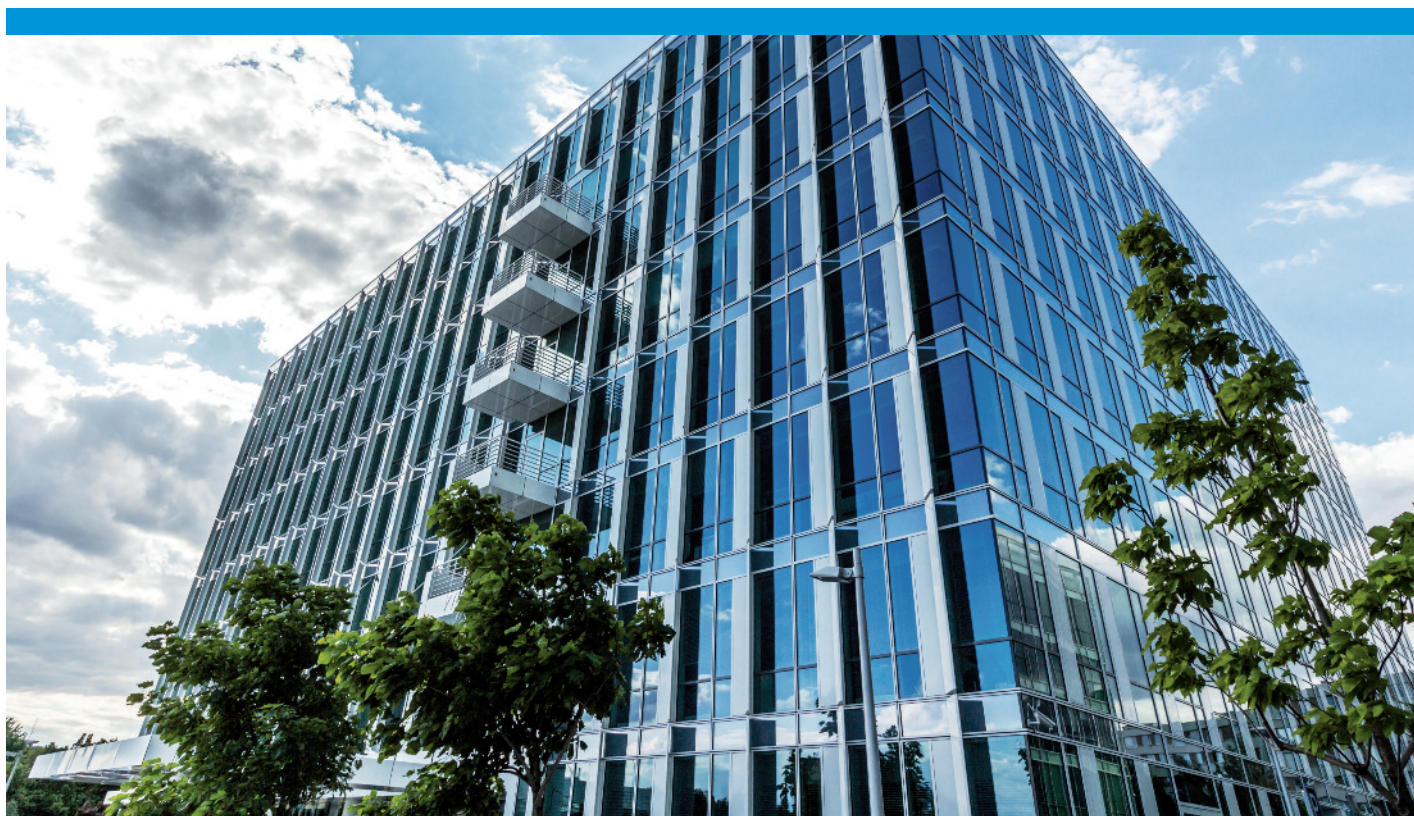


INVESTICE
A SPOŘENÍ

REALITNÍ FOND KB 2

Uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic,
investiční společnosti, a.s.



NA PARTNERSTVÍ ZÁLEŽI



KOMERČNÍ BANKA PŘEDSTAVUJE

- **Fond kvalifikovaných investorů** zaměřený na investice do komerčních nemovitostí v České republice – přirozená součást dlouhodobého investičního portfolia.
- **Možnost investovat spolu se společnostmi z finanční skupiny Komerční banky, a.s.** (např. Komerční pojišťovna, a.s.).
- Investicí **od 1 mil. CZK získáte** podíl na nemovitostech v hodnotě stovek milionů korun.
- **Investovanými aktivy fondu by měly být komerční nemovitosti v atraktivních dobře zavedených lokalitách (především v Praze) v předpokládaném počtu 2–4 budov.**
- **Nemovitosti jsou reálným aktivem** – mohou 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.
- **Poptávka po nájmu kancelářských prostor je úzce svázána s HDP. Česká ekonomika ožívá.**
- **Roční výnos** v předpokládané výši **4–6 % p. a.*** (jde o výnos z nájemného s částečným využitím dluhového financování).
- Výběr nemovitostí, jednání o ceně a organizace obchodů, řízení vztahů s nájemci, výběr nájemného a správa nemovitostí jsou **svěřeny zkušenému správci.**
- Příznivý daňový režim. Struktura fondu je navržena ve spolupráci s daňovým poradcem KPMG tak, aby vyhověla zákonným požadavkům pro příznivé zdanění.
- **Cílováný objem prostředků investovaných do fondu až 2 mld. CZK.**

* Cílováný výnos nepředstavuje žádnou garanci jeho dosažení ani garanci návratnosti vloženého kapitálu. Více informací o rizicích spojených s investicí do tohoto fondu je dále v této brožuře a ve statutu.

KONCEPT FONDU

- Obhospodařovatelem fondu je **Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.**, která je součástí mezinárodní skupiny **Amundi** – vedoucí společností v oblasti správy aktiv v Evropě.
- S výběrem a správou portfolia nemovitostí radí společnost **Amundi Real Estate**.
- Jedná se o **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 tak, aby bylo dosaženo požadovaného výnosu**.
- Investoři by tedy měli nákup podílových listů chápat jako investici na celou dobu předpokládaného trvání fondu (9 let s možností prodloužení v případě potřeby delšího času na prodej některé nemovitosti).
- Vzhledem k vyšší rizikovosti a nižší likviditě **doporučujeme celkovou koncentraci na portfoliu omezit maximálně na 5–10 % finančních aktiv** – fond je tedy vhodný zejména pro klienty s celkovým majetkem přesahujícím 10 mil. CZK a s určitou tolerancí k riziku.
- Hlavním zdrojem výnosů fondu je nájem od nájemníků daných budov, popřípadě rozdíl mezi nákupní a prodejní cenou dané nemovitosti.
- V průběhu existence fondu bude docházet k výplatě přebytečné likvidity, která pochází z nakumulovaných výnosů z nájemného. K první výplatě cash flow by mělo dojít nejdříve tři roky po skončení upisovacího období. Za normálních tržních podmínek a obsazenosti budov by měla výplata přebytečné likvidity probíhat jednou za dva roky.

INVESTIČNÍ STRATEGIE A VÝBĚR NEMOVITOSTÍ

Většina investovaných prostředků bude určena k nákupu vybraných **komerčních nemovitostí v oblasti Prahy**. Především se bude jednat **o nemovitosti kancelářského typu a o obchodní prostory (včetně budov se smíšeným užitím) umístěné na atraktivních místech**.

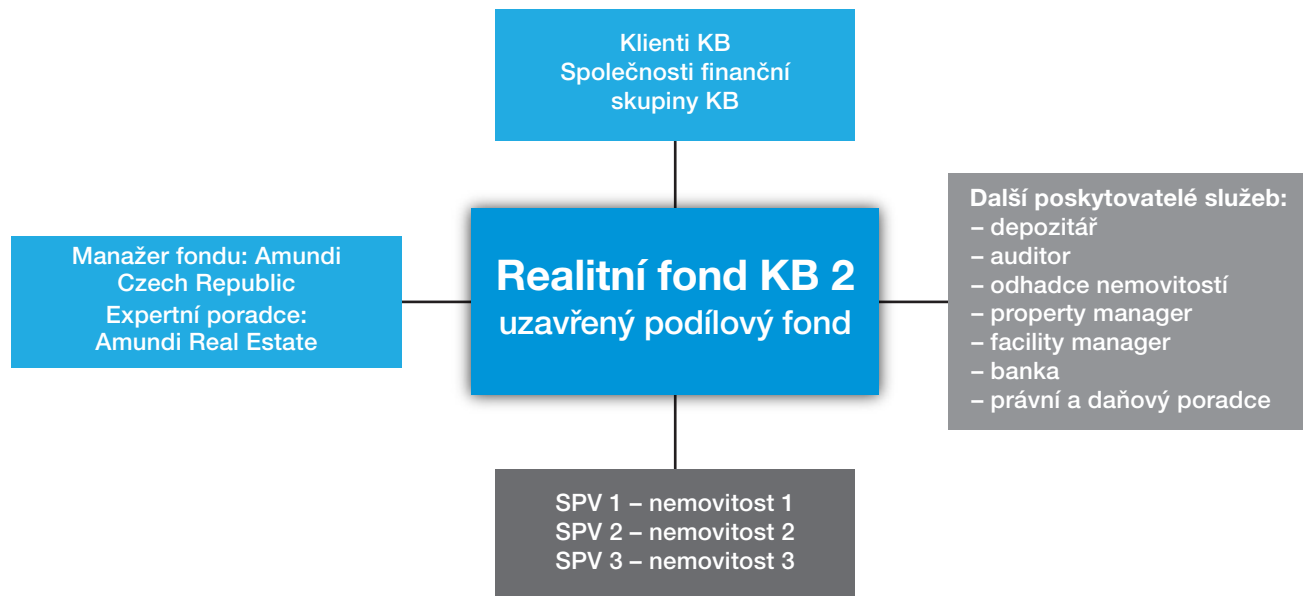
- Hlavními kritérii při výběru nemovitostí jsou dobré umístění s perspektivou dalšího růstu nájmů / ceny, stabilní výnos s preferencí delší průměrné délky nájemních kontraktů u nájemců.
- V případě vhodné nabídky bude fond doplňkově investovat i do komerčních nemovitostí situovaných do měst mimo Prahu (např. Brno) nebo, v případě zajímavé příležitosti, do jiného typu nemovitosti (např. hotel).

V květnu 2017 jsme koupili první kancelářskou budovou

Keystone, v Praze v Karlíně. Budova Keystone leží na hranici původní karlínské zástavby, na nároží ulic Pobřežní a Šaldova. Jedná se o architektonicky jedinečný objekt, který je novodobou interpretací českého kubismu. Výstavba budovy o celkové rozloze 6446 m² kancelářských a obchodních ploch nejvyššího standardu byla zahájena v březnu 2010 a byla dokončena v únoru 2012. Hlavními nájemci budovy jsou společnosti SMP, Průmstav, Veeam Software. Nemovitost byla koupena s výnosem 6,7 % (hrubý nájem děleno kupní cena). Průměrná zbývajících doba trvání nájemních vztahů je cca 5 let (k datu akvizice).



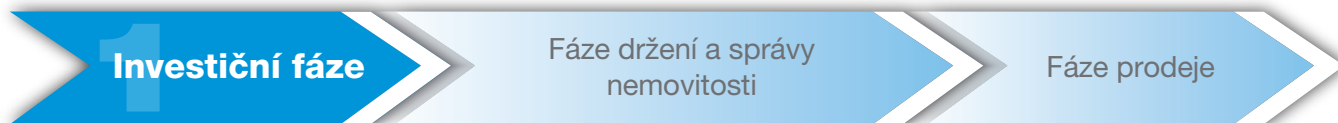
STRUKTURA FUNGOVÁNÍ FONDU



Fond bude držet nemovitosti prostřednictvím SPV (special purpose vehicle – společnost založená pouze za účelem držení dané nemovitosti).

Celkové finanční prostředky fondu, které budou investovány do nemovitostí, budou tvořeny z investic jednotlivých podílníků a **přijatými bankovními úvěry** (předpoklad **40–50 %**).

ŽIVOTNÍ CYKLUS FONDU



INVESTIČNÍ FÁZE

Předpokládaná délka je 1,5 až 2 roky. Probíhá postupné budování nemovitostního portfolia.

- paralelně s úpisem bude probíhat hledání vhodných nemovitostí
- každý investor se podílí na výnosech všech nemovitostí
- do 2 let od vzniku fondu mohou být podílové listy vydávány za jmenovitou hodnotu 1 CZK, dále pak za částku odpovídající podílu fondového kapitálu připadajícího na jeden podílový list a případnou přírážku
- v případě vyprodání fondu nebudou již další investice přijímány
- cílový objem prostředků fondu je 2 mld. CZK
- na investici do fondu se budou významně podílet i společnosti z finanční skupiny Komerční banky, a.s. (např. Komerční pojišťovna, a.s.)
- nákup nemovitostí bude také financován přijatými bankovními úvěry (předpoklad 40–50 %) – poskytovatel bude vybrán ve výběrovém řízení

ŽIVOTNÍ CYKLUS FONDU

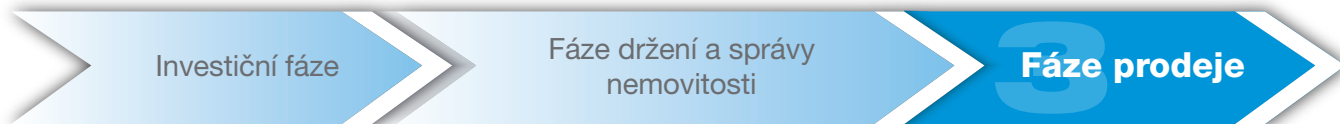


FÁZE DRŽENÍ A SPRÁVY NEMOVITOSTI

Tato fáze trvá 5 až 7 let. Fond drží a spravuje získané nemovitosti prostřednictvím profesionálních správců. Jsou generovány příjmy z pronájmu.

- fond již neinvestuje do nákupu dalších nemovitostí a nevydává další podílové listy
- nemovitosti jsou drženy prostřednictvím special purpose vehicles (SPV – společnosti přímo vlastníci jednotlivé nemovitosti)
- probíhá správa nemovitostí profesionálními správci
 - facility management – má na starost každodenní správu nemovitosti včetně údržby zařízení, zajištění ostrahy a úklidu
 - property management – zajišťuje vztahy s nájemci, jejich optimalizaci, fakturaci nájemného, vymáhání plateb, kontrolu na místě a modelování cash flow
- přebytková likvidita (např. ze získaných nájmů) může být vyplácena formou automatického proporčního odkupu dílčího počtu podílových listů a výplatou prostředků na účet investora
- jednou ročně k 31. 12. probíhá oceňování nemovitostí a vyhlášení aktuálního kurzu podílového listu

ŽIVOTNÍ CYKLUS FONDU



FÁZE PRODEJE

Fáze trvá 1 až 2 roky. Nejdůležitější je dostatek času na klidný prodej nemovitostí.

- v případě příznivých podmínek mohou být nemovitosti odprodány i dříve
- volné peněžní prostředky z prodeje jednotlivých nemovitostí bude fond distribuovat podílníkům formou zpětného odkupu podílových listů
- 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 fond mění 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 pozastaven až na další dva roky

PARAMETRY FONDU

Typ fondu	uzavřený podílový fond
Obhospodařovatel	Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
ISIN	CZ0008474897
Měna	CZK (hedging EUR aktiv do CZK)
Leverage (úvěr na nemovitost)	předpoklad 40–50 %
Doba trvání fondu	předpoklad 9 let (s možností prodloužení v případě potřeby až na 10 let)
Investiční strategie	komerční nemovitosti (předpoklad 2–4)
Předpokládaný výnos	4–6 % p. a. Cílováný výnos nepředstavuje žádnou garanci jeho dosažení ani garanci návratnosti vloženého kapitálu.
Doporučený podíl na portfoliu	5–10 % z finančních aktiv investora
Rizikový stupeň	6
Typ aktiv	• komerční nemovitosti v oblasti Prahy – kanceláře a obchodní prostory umístěné v dobrých lokalitách • doplňkově komerční nemovitosti situované do jiných českých měst, případně ostatní nemovitosti a české nemovitostní fondy
Třídy	A – akumulační: možnost výplaty akumulovaného zisku prostřednictvím zpětného odkupu podílových listů nejdříve po 3 letech od skončení úpisu D – dividendová: určená pouze pro velké investory nad 100 mil. CZK, pravidelná výplata formou dividendy
Minimální objem úpisu	A třída: 1 mil. CZK (pokud klient vlastní v době prodeje jiný fond kvalifikovaných investorů IKS, lze částku snížit) D třída: 100 mil. CZK
Upisovací období A třídy	dle rozhodnutí Amundi Czech Republic, předpoklad červenec 2016 až přelom 2017/2018 (18–24 měsíců)
Externí poradce	Amundi Real Estate
Depozitář	Komerční banka, a.s.
Auditor	KPMG Audit
Oceňování nemovitostí	jednou ročně k 31. 12. (v počátečních 2 letech bude oceněno pořizovací cenou), mimořádné ocenění možné
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.

Podrobnější informace jsou k dispozici ve statutu fondu.

POPLATKY PLATNÉ PRO A TŘÍDU

Vstupní poplatek (náležející distributorovi)	dle výše investice 3,0 % a méně viz Ceník fondu
Vstupní poplatek (příjem fondu)	0 % do konce roku 2016 0,4 % v období 1. 1. – 30. 6. 2017 0,7 % v období 1. 7. – 31. 12. 2017 1,0 % v investičním období od 1. 1. 2018
Výstupní poplatek	při ukončení fondu ani zpětném odkupu podílových listů při distribuci přebytečné likvidity fondu není placen výstupní poplatek
Správcovský poplatek	1,0 % p. a. (placeno z majetku ve fondu)
Výkonnostní odměna	z finálního výnosu nad 5 % p.a. (placeno při ukončení fondu nebo zpětném odkupu podílového listu) viz Ceník fondu
Z nákupní ceny nemovitosti	1,1 % – pro nemovitosti s cenou do 50 mil. EUR 0,9 % – pro nemovitosti s cenou 50 mil. EUR a více (placeno z majetku ve fondu, případně jednotlivých SPV)
Z prodejní ceny nemovitosti	0,5 % (placeno z majetku ve fondu, případně jednotlivých SPV)
Poplatek za správu Cenných papírů	0,02 % p. a. viz Sazebník Komerční banky, část Investiční bankovníctví

REALITNÍ FOND KB

Realitní fond KB 2 se současně podílí investicí 454 mil. Kč (květen 2017) na úspěšném Realitním fondu KB.

První Realitní fond KB vznikl v roce 2014 a je určen pouze pro klienty Privátního bankovníctví a institucionální investory (Komerční pojišťovna, a.s., a KB Penzijní společnost, a.s.). V majetku fondu se nacházejí tři lukrativní komerční nemovitosti. Správce fondu vybral kvalitní kancelářské a maloobchodní nemovitosti v širším centru Prahy. Při nákupu všech budov bylo využito ze 40 % externí financování vybrané na základě výběrového řízení mezi předními českými bankami.

První akvizicí fondu byla budova **Olbrachtova 9 v Praze 4**. Dvanáctipatrová kancelářská budova byla dokončena v roce 2002 a nabízí 19 tis. m² kancelářských a obchodních ploch. Hlavními nájemci budovy jsou aktuálně Státní fond životního prostředí ČR, Opel, Provident Financial a Raiffeisenbank.



Druhou akvizicí fondu byla budova v **Pařížské 3, Praha 1**. Novobarokní budova prošla v roce 2014 rekonstrukcí a jejích 2 tis. m² je plně pronajato jedné z nejprestižnějších módních značek – Louis Vuitton.



Třetí budova zakoupená pro fond se nachází na adrese **Hvězdova 2a, Praha 4**. Hlavními nájemci této budovy s plochou 8 500 m² jsou společnosti O₂, AXA a W.A.G payment solutions.



VÝBĚR RIZIK SPOJENÝCH S INVESTICÍ

TRŽNÍ RIZIKO – riziko ztráty investovaných prostředků v důsledku nepříznivého vývoje na trhu s nemovitostmi.

Ukončení doby trvání fondu může nastat v období, kdy tržní situace není příznivá pro prodej nemovitostí. Z tohoto důvodu má Amundi Czech Republic možnost dobu trvání fondu o jeden rok prodloužit. V případě přetrvávajících zhoršených tržních podmínek může být i po dalším prodlouženém období trvání fondu nutné realizovat prodej za nižší cenu.

RIZIKO NÁKUPU NA ÚVĚR – při nákupu na úvěr může dojít k podstatnému snížení celkového výnosu investice.

V důsledku využití pákového efektu může dojít k situaci, kdy vygenerované výnosy nebudou stačit na financování pákového efektu. 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.

LIKVIDITNÍ RIZIKO – omezená, případně nulová možnost přeměnit investiční instrument v peněžní prostředky.

Klienti nemají právo požádat o odkup podílových listů v průběhu celé doby existence fondu. Podílové listy nebudou obchodovány na veřejném trhu. Fond je vytvořen na dobu určitou, a to 9 let s možností prodloužení o další rok. V případě přetrvávání nepříznivých podmínek na trhu se fond po uplynutí 10 let může přeměnit na otevřený podílový fond s možností pozastavení odkupování podílových listů fondu až na dva roky.

TRŽNÍ RIZIKO MĚNOVÉ (DEVIZOVÉ) – riziko vzniklé v důsledku pohybu směnných kurzů či odvozených derivátů.

Fond je denominován v českých korunách, ale nákupy nemovitostí a inkasa nájmů na českém trhu standardně probíhají v EUR. Fond bude využívat měnové zajištění proti posílení koruny. Může však nastat situace, že toto zajištění nebude dostatečné a celkový výnos fondu bude měnovými pohyby ovlivněn.

DAŇOVÁ RIZIKA PRODUKTU

Investor nese plně riziko změn daňových nebo obecně právních podmínek v ČR. Investor bere na vědomí, že jakákoli platba související s držením předmětného cenného papíru podléhá platným daňovým zákonům. Distributor (Komerční banka, a.s.) neodpovídá za jakoukoli daňovou povinnost, která je nebo bude splatná v důsledku akvizice, vlastnictví nebo převodu cenného papíru investorem či v důsledku platby při splacení cenného papíru.

POLITICKÁ A REGULATORNÍ RIZIKA – riziko ztráty vzniklé změnou politické situace, právní regulace či její interpretace.

Hodnota majetku fondu může být ovlivňována změnami v mezinárodní politické situaci nebo změnami vládní politiky, daňové politiky, případně změnami v legislativě, především v ČR. Nové právní požadavky mohou mít dopad na nákladovou a výkonnostní složku fondu i na samotné podílíky.

KREDITNÍ RIZIKO – 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. V případě nemovitostních transakcí se může týkat rovněž nájemců, developerů, stavebních firem nebo jiných obdobných osob podílejících se na transakcích, protistran či jejich ručitelů. Riziko se týká i protistran u derivátových, obchodních a bankovních transakcí.

RIZIKO KONCENTRACE A SPECIFICKÁ RIZIKA SPOJENÁ S NEMOVITOSTMI A INVESTIČNÍ STRATEGIÍ

Přestože bude pořízena více než jedna budova, nemusí být tato diverzifikace dostatečná. Komerční nemovitosti jsou cyklickým sektorem, jejich hodnota může výrazně klesnout v případě ekonomické recese. V době úpisu nemusí být známy nemovitosti, do kterých fond bude investovat.

DŮLEŽITÉ UPOZORNĚNÍ

Tento materiál neobsahuje detailní popis všech rizik ani veškeré parametry produktu. Ceny podílových listů fondu mohou stoupat nebo klesat v reakci na změny ekonomických podmínek, úrokových sazeb a způsobu, jak trh cenné papíry vnímá. Hodnota investice a příjem z ní může stoupat i klesat, přičemž není zaručena plná návratnost původně investované částky. Předchozí výkonnost nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období. 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. Investor by se měl detailně seznámit se statutem fondu, který je registrován Českou národní bankou.

Tento dokument není možno chápat jako investiční doporučení nebo investiční poradenství ve smyslu zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění posledních předpisů. Informace uvedené v tomto dokumentu nemohou být považovány za nabídku k nákupu či prodeji jakéhokoli investičního nástroje nebo jinou výzvu či pobídku k jeho nákupu či prodeji.

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, ačkoli vychází z toho, že byly publikovány tak, aby poskytovaly přesný, úplný a nezkreslený obraz skutečnosti.

Před investičním rozhodnutím 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., nepřebírá nad rámec stanovený právními předpisy odpovědnost za finanční nebo jiné následky, které mohou vzniknout v důsledku investice do nástrojů zmíněných v tomto dokumentu.

Tento dokument je vydán Komerční bankou, a.s., která je bankou a obchodníkem s cennými papíry ve smyslu právních předpisů a jako taková podléhá dohledu 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, která jste s Komerční bankou, a.s., uzavřeli nebo která uzavřete v budoucnu při poskytování jednotlivých služeb.

AMUNDI CZECH REPUBLIC

- hlavním a jediným akcionářem Amundi Czech Republic je mezinárodně působící skupina AMUNDI
- více než 20 let zkušeností v oblasti kapitálového trhu v ČR
- 163 miliard CZK pod správou (k 30. 6. 2017)
- třetí největší správce podílových fondů v ČR

AMUNDI

- největší správce aktiv v Evropě
- objem majetku pod správou dosahuje více než 1 342 miliard EUR (30. 6. 2017)
- manažerské týmy Amundi působí ve všech hlavních finančních centrech v Evropě (Paříž, Londýn, Milán), Asii (Japonsko, Hongkong, Singapur) a Spojených státech

AMUNDI REAL ESTATE

- dceřiná společnost Amundi s více než 40 lety zkušeností v oblasti správy investic do nemovitostí
- působí ve Francii, Itálii, Maroku, Lucembursku, Německu, Velké Británii a ČR
- objem spravovaných aktiv dosahuje 7,7 miliard EUR
- více než 90 zaměstnanců se specializuje na řízení aktiv a realitních fondů
- společností Amundi Real Estate je řízeno 92 nemovitostních fondů s 547 budovami v portfoliu

CHCETE VÍCE INFORMACÍ? PTEJTE SE.

Vaše otázky rád zodpoví Váš bankovní poradce.
Můžete se také informovat na bezplatné
infolince **800 521 521** nebo navštívit www.kb.cz či www.amundi-cr.cz.

