

Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT



Realitní fond KB 4

**Investice do nemovitostí,
které jinde nenajdete**



Představujeme Realitní fond KB 4,

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

Exkluzivně pro síť Komerční banky.

› Fond kvalifikovaných investorů zaměřený především na investice do souboru **nemovitostí z oblasti rezidenčního bydlení, domovů pro seniory, studentských kolejí, hotelů a moderních kancelářských budov.**

› **Strategie fondu využívá silných dlouhodobých trendů na realitním trhu** (vyšší poptávka po nájemním bydlení a moderních kancelářích), **v demografickém** vývoji (stárnutí obyvatelstva, nárůst počtu studentů) a **post covidovém obnovení cestovního ruchu.**

› **Roční čistý výnos v předpokladné výši 7 až 9 %* ročně**, který tvoří:

výnos z nájemného,
kapitálové zhodnocení nemovitostí,
pozitivní přínos z měnového zajištění.

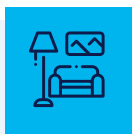
› Investicí od 1 mil. CZK **získáte podíl na nemovitostech v hodnotě přesahující 1 miliardu korun.**

*Cílový výnos nepředstavuje žádnou garanci jeho dosažení ani garanci návratnosti vloženého kapitálu. Je založen na historických výnosech, které negarantují výnosy budoucí. Více informací o rizicích spojených s investicí do tohoto fondu je dále v této brožuře a ve statutu.

Investice do nemovitostí, které jinde nenajdete

Strategie fondu je primárně zaměřena na investice do nemovitostí, které slouží jako ubytovací zařízení a které odpovídají novým požadavkům trhu. Konkrétně se jedná se o domovy pro seniory, rezidenční nájemní bydlení, studentské koleje a hotely. Investiční strategie umožňuje fondu investovat i do nemovitostí, které jsou využívány jako zdravotnická zařízení (kliniky) a moderních kancelářských budov.

Bydlení / Ubytování



Rezidenční bydlení – silná poptávka, vysoká odolnost příjmů, vyšší inflace zvyšuje ceny nájemného



Domovy pro seniory – silná poptávka ze strany stárnoucí populace, nedostatečná nabídka



Studentské koleje – narůstající poptávka díky nárůstu počtu studentů, příchod potomků silnějších ročníků (1970 až 1985)



Hotely – atraktivní ocenění díky poklesu cen v důsledku COVIDu, zaměření na provozovatele s inovativními koncepty

Zdraví / Práce



Zdravotnická zařízení – silnější poptávka ze strany stárnoucí populace, požadavky na moderní a flexibilní prostory, ve kterých se pacienti cítí dobře.



Kancelářské budovy – moderní a nové kanceláře, důraz na ekologii, energetickou soběstačnost budov, flexibilitu, pohodlí a více služeb pro zaměstnance.

Investiční příležitosti vidíme v postavených nemovitostech i budovách ve výstavbě


Fond vyhledává vhodné investiční příležitosti nejen mezi postavenými budovami, ale také nemovitostmi, které jsou ve fázi výstavby nebo před jejím zahájením. Tyto budovy nabízejí vyšší výnos v porovnání s již postavenými nemovitostmi, protože investor podstupuje vyšší riziko.

Investice do existujících nemovitostí

Okamžitý příjem z nájemného, budoucí potenciální kapitálový zisk

Minimálně

50%



Maximálně

50%



Budovy ve výstavbě nebo před zahájením

Vyšší riziko, ale také vyšší očekávaný celkový výnos

Snížení rizika díky pestrému sektorovému a geografickému rozložení investic



Ilustrativní složení portfolia, může se lišit od konečného složení portfolia fondu.

Ilustrativní časová osa fungování fondu



Říjen 22 → Září 24

Upisovací období

Říjen 22 → Září 25

Nákup nemovitostí

Probíhá postupné budování nemovitostního portfolia, volné prostředky jsou investovány prostřednictvím nástrojů peněžního trhu; předpokládaná délka 2 až 3 roky.

Březen 30 → Září 32

Prodej nemovitostí

- › Nejdůležitější je dostatek času na klidný prodej nemovitostí.
- › 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 11 let.
- › Po uplynutí 11 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.

Říjen 22 → Září 32

Září 32

Správa nemovitostí / příjem z nájemného

Fond drží a spravuje nakoupené nemovitosti prostřednictvím profesionálních správců, jsou generovány příjmy z pronájmu; nemovitosti jsou drženy prostřednictvím tzv. special purpose vehicles (SPV – společnosti přímo vlastníci jednotlivé nemovitosti); fond může vyplácet přebytečnou likviditu prostřednictvím zpětného odkupu podílových listů.

10 důvodů, proč si vybrat Realitní fond KB 4



Ochrana před inflací - hodnota nemovitostí dlouhodobě roste s inflací, inflační doložka je pevnou součástí nájemních smluv.

Stabilní výnosy - získáte výnosy z pronájmu nemovitostí i kapitálové zhodnocení.

Diverzifikace - investice jsou realizovány do různých typů nemovitostí (domovy pro seniory, kliniky, kancelářské budovy) nejen v České republice, ale i ostatních zemí střední Evropy (Rakousko, Německo, Polsko, Slovensko).

Příznivý daňový režim - struktura fondu je navržena, aby vyhověla zákonným požadavkům pro příznivé zdaňování, příjmy z prodeje podílových listů jsou u fyzických osob osvobozeny od daně díky splnění tříletého časového testu.

Pečlivý výběr nemovitostí - můžete se spolehnout, že investujete do nemovitostí, které odpovídají novým požadavkům trhu.

10 důvodů, proč si vybrat Realitní fond KB 4



Profesionální správa - nemusíte se starat o výběr nájemníků, opravy objektu atd.

Délka nájemních smluv - nájemní smlouvy u komerčních objektů jsou uzavírány na výrazně delší období.

Moderní a energeticky šetrné budovy - investujete do moderních nemovitostí, které mají vysokou energetickou úsporu a často jsou soběstačné.

Nulová starost - vlastní nemovitost je vynikající investice, ale vyžaduje péči. Hlavní výhodou nemovitostních fondů je, že se o nic nestaráte, správu nemovitostí zajišťuje profesionální správce.

Nemovitosti, které jinde nenajdete - unikátní mix budov v portfoliu (domovy pro seniory, rezidenční bydlení, zdravotnická zařízení, koleje pro studenty, hotely, kanceláře).

Amundi, největší správce aktiv v Evropě

Amundi

- › Největší správce aktiv v Evropě dle majetku pod správou.
- › Objem majetku pod správou dosahuje 1 924 miliard EUR (30. 06. 2022).
- › Manažerské týmy Amundi působí ve všech hlavních finančních centrech v Evropě (Paříž, Londýn, Milán), Asii (Japonsko, Hongkong, Singapur) a v USA.

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.



1 200

nemovitostí v Evropě



42,5 mld. €

objem spravovaných aktiv
k 31. 3. 2022



130

zaměstnanců specializujících se na řízení aktiv a správu nemovitostních fondů

Amundi, pečlivý výběr nemovitostí

Základem úspěchu v investování je vždy **důsledný a pečlivý výběr podkladového aktiva**. U investic do nemovitostí tomu není jinak. Společnost Amundi patří ke zkušeným hráčům na trhu komerčních nemovitostí a v rámci segmentu kancelářských budov je vůbec největší správce v Evropě. Díky své velikosti a dlouhodobé přítomnosti na trhu se dostává častokrát k **unikátním investičním příležitostem, které jsou nabízeny mimo trh a jsou tedy obtížně dostupné pro další investory**.

V roce 2020 jsme analyzovali pro naše nemovitostní fondy celkem 1 130 nemovitostí, přičemž pouze 24 z nich bylo nakonec koupeno a zařazeno do portfolia. Jinými slovy, nákup jsme realizovali u každé 50. nemovitosti, tedy u 2 % všech zkoumaných budov.

Pouze 2 % zkoumaných budov se nakonec dostala do finálního portfolia našich nemovitostních fondů.

Vysoce selektivní přístup
k akvizicím nemovitostí

1 130

zkoumaných nemovitostí

24

Realizovaných
akvizic

Parametry fondu

Typ fondu	Uzavřený podílový fond
Obhospodařovatel	Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
ISIN	CZ
Měna	CZK (měnové zajištění EUR aktiv do CZK)
Leverage (úvěr na nemovitosti)	Maximálně 50 %
Doba trvání fondu	Předpoklad 10 let (s možností prodloužení v případě potřeby až na 11 let)
Investiční strategie	Zaměření na rezidenční bydlení, hotely, studentské koleje, domy pro seniory, zdravotnická zařízení, moderní kancelářské budovy. Investice do existujících, nových budov a nemovitostí ve výstavbě. Investice budou realizovány v oblasti střední Evropy (Česko, Slovensko, Polsko, Rakousko, Německo).
Předpokládaný výnos	7–9 % 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
Minimální objem úpisu	1 mil. CZK (pokud klient vlastní v době prodeje jiný fond kvalifikovaných investorů Amundi, lze částku snížit až na 250 tisíc Kč)
Upisovací období	Říjen 2022 až září 2024 (24 měsíců), může se změnit dle rozhodnutí Amundi Czech Republic
Externí poradce	Amundi Real Estate
Depozitář	Komerční banka, a.s.
Auditor	KPMG Audit
Oceňování nemovitostí	Ocenění nemovitostí bude realizováno jednou ročně. (v počátečních 2 letech budou nemovitosti oceněny 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.

Přehled poplatků

Vstupní poplatek náležející distributorovi	Dle výše investice 3,0 % a méně (viz Ceník fondu)
Transakční poplatek (příjem fondu)	0 % do prvního přecenění nemovitostí v portfoliu, dále pak maximálně 4 % z pořizovací ceny nemovitosti, konečná výše transakčního poplatku bude stanovena dle platného Ceníku fondu
Výstupní poplatek	0 %, při ukončení fondu ani zpětném odkupu podílových listů při distribuci přebytečné likvidity fondu není placen výstupní poplatek
Správcovský poplatek	1,0 % p. a. / 0,3 % p.a. do doby první akvizice nemovitosti do portfolia
Celkové náklady fondu (odhad)	1,61 % p.a.
Výkonnostní odměna	20 % z finálního výnosu nad 5 % p.a. (placeno při ukončení fondu nebo zpětném odkupu podílového listu) viz Ceník fondu
Poplatky placené fondem za nákup a prodej nemovitostí	1,0 % z pořizovací hodnoty nemovitosti (placeno z majetku ve fondu, případně jednotlivých 0,5 % z prodejní hodnoty nemovitosti (placeno z majetku ve fondu, případně jednotlivých SPV)
Poplatek za správu cenných papírů	0,02 % p. a. viz Sazebník Komerční banky, část Investiční bankovníctví

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 10 let s možností prodloužení o další rok. V případě přetrvávání nepříznivých podmínek na trhu se fond po uplynutí 11 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 z eura do koruny. Může však nastat situace, že toto zajištění nebude dostatečné a celkový výnos fondu bude měnovými pohyby ovlivněn.

Výběr rizik spojených s investicí

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 podílníky.

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.

Rizika koncentrace a specifická rizika spojená s nemovitostmi a investiční strategií - přestože bude pořízena do portfolia 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

Upozornění: Marketingové sdělení. Uvedené informace nepředstavují nabídku, poradenství, investiční doporučení ani analýzu investičních příležitostí ze strany kterékoli společnosti ze skupiny Amundi. **Předchozí ani očekávaná budoucí výkonnost nezaručuje skutečnou výkonnost v budoucím období.** Před investicí by klient měl provést vlastní analýzu rizik z hlediska právních, daňových a účetních konsekvencí, aniž by se výlučně spoléhal na informace v tomto dokumentu. Cílový trh jednotlivých produktu nemusí odpovídat cílovému trhu zákazníka a zákazník se může nacházet mimo cílový trh nebo v negativním cílovém trhu. Cílový trh lze vyhodnotit až na základě informací poskytnutých zákazníkem distributorovi produktu. Hodnota investice a příjem z ní, může stoupat i klesat a nejsou zaručeny jak návratnost investované částky, tak ani případné vyplacení dividendy. U dividendových tříd rozhodne nebo nerozhodne o vyplacení dividendy za příslušné období představenstvo, a to s přihlédnutím k výsledkům hospodaření fondu. Výnos u cizoměnových investičních nástrojů může kolísat v důsledku výkyvu měnového kurzu. Zdanění závisí vždy na osobních poměrech zákazníka a může se měnit. Úplné názvy podílových fondů, detailní přehled výkonnosti, informace o rizicích, včetně rizik vyplývajících ze zaměření na private equity investice, a další informace jsou zveřejněny v českém (Amundi CR) nebo anglickém jazyce (Amundi AM) na www.amundi.cz ve statutech fondu, sděleních klíčových informací, nebo prospektech fondu. Bližší informace získáte na infocr@amundi.com nebo www.amundi.cz. Uvedené informace reflektují názor Amundi, jsou považovány za spolehlivé, nicméně není garantována jejich úplnost, přesnost nebo platnost. Žádná ze společností ze skupiny Amundi (včetně CPR a First Eagle) nepřijímají žádnou přímou ani nepřímou odpovědnost, která by mohla vzniknout v důsledku použití informací uvedených v tomto materiálu. Uvedené společnosti není možné volat jakýmkoli způsobem k odpovědnosti za jakékoli rozhodnutí nebo za jakoukoli investici učiněnou na základě informací uvedených v tomto materiálu. Informace uvedené v tomto materiálu nebudou kopírovány, reprodukovány, upravovány, překládány nebo rozšiřovány mezi třetí osoby bez předchozího písemného souhlasu ani mezi subjekty v jakékoli zemi nebo jurisdikci, které by vyžadovaly registraci kterékoli společnosti ze skupiny Amundi nebo jejich produktu v této jurisdikci, nebo ve kterých by mohla být považována za nezákonnou. Tyto materiály nebyly schváleny regulátorem finančního trhu. Tyto materiály nejsou určeny americkým osobám a nejsou zamýšleny pro seznámení nebo použití jakoukoli osobou, ať již se jedná o kvalifikovaného investora, či nikoli, z jakékoli země nebo jurisdikce, jejichž zákony nebo předpisy by takovéto sdělení nebo použití zakazovaly. Informace jsou platné ke dni 30. 09. 2022.

Chcete více informací? Ptejte se.

Vaše otázky rád zodpoví Váš bankovní poradce.

Můžete se také informovat na bezplatné lince **955 559 551**
nebo navštívit www.kb.cz či www.amundi-kb.cz.