

[topdluhopisy.cz](http://topdluhopisy.cz)

The logo for Kappa residential, featuring a large blue 'K' followed by 'appa' in a smaller blue font, with 'residential' in a smaller blue font below it.

**Kappa**  
residential

Dluhopis

**KAPPA**  
**RESIDENTIAL**

# Dluhopis KAPPA RESIDENTIAL

## O společnosti

Společnost KAPPA RESIDENTIAL s.r.o se zabývá nákupem zejména rezidenčních nemovitostí na vlastní účet, převážně od fyzických osob, s následným pronájmem nakoupených nemovitostí. Zakladatel společnosti a její 100% vlastník Ing. Jan Kozina podnikal dlouhodobě v oblasti personálních služeb. Po prodeji své společnosti zahraničnímu investorovi založil společnost KAPPA RESIDENTIAL s cílem dlouhodobě investovat do rezidenčních realit. Tuto činnost provádí společnost na vlastní účet od roku 2016.



**KAPPA RESIDENTIAL** získává informace o možných nákupech zejména z veřejných databází, exekučních řízení, insolvenčních řízení, nedobrovolných dražeb a také z tipů od spolupracujících realitních zprostředkovatelů. Společnost působí v celé České republice, ale nejvíce nákupů nemovitostí provádí na jižní Moravě. Každý nákup nemovitosti je společností předem detailně vyhodnocen z hlediska tržní ceny a možností dalšího pronájmu na realitním trhu. V současné době je v majetku společnosti 14 nemovitostí v přibližné tržní hodnotě 30 milionů korun.

## Příklady nemovitostí v portfoliu společnosti

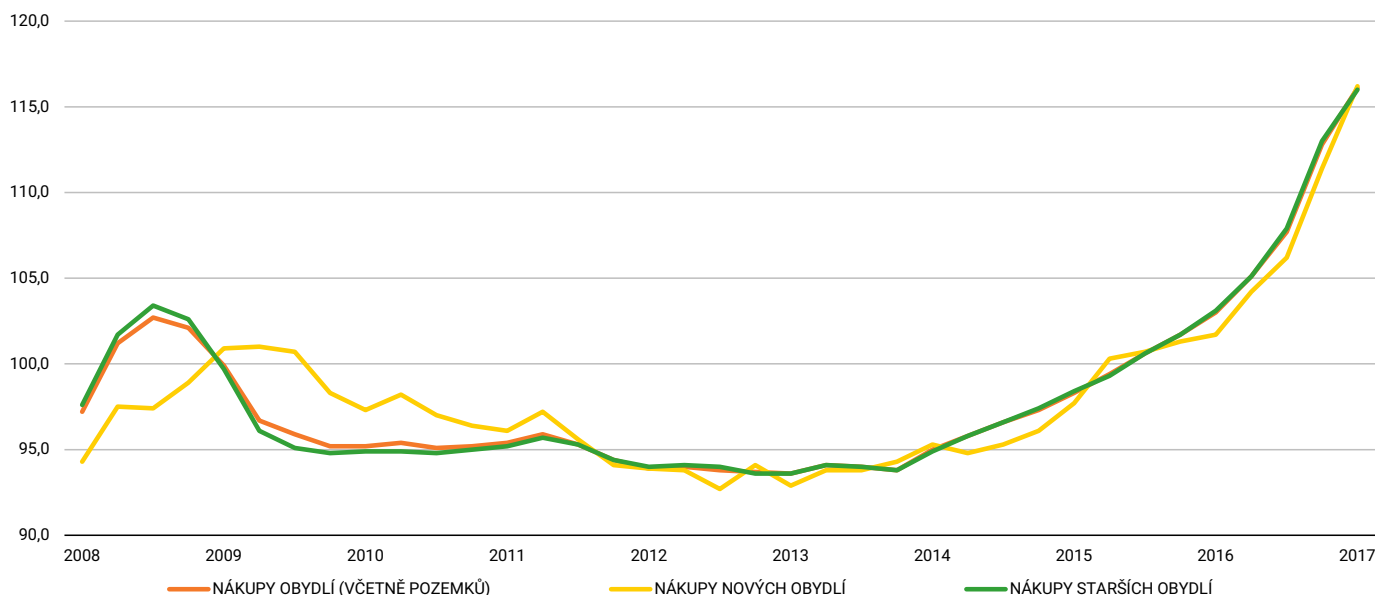
- rodinný dům o celkové užitné ploše 474m<sup>2</sup>, obec Valašské Klobouky (Zlínský kraj), nákup v 02/17, nákupní cena 3,3 milionu Kč, tržní cena 3,6 milionu Kč, čistý nájem měsíčně 15 000 Kč během prvního roku nájmu, pak bude zvýšeno
- rodinný dům o celkové užitné ploše 126m<sup>2</sup>, městská část Řečkovice (Brno), nákup v 05/17, nákupní cena 2,4 milionu Kč, tržní cena (odhad k 04/16) 3 milionu Kč, čistý nájem měsíčně 24 000 Kč
- rodinný dům o celkové užitné ploše 121m<sup>2</sup>, obec Troskotovice (Jihomoravský kraj), nákup v 07/17, nákupní cena 1,3 milionu Kč, tržní cena (odhad k 04/17) 1,6 milionu Kč, čistý nájem měsíčně 10 000 Kč

Zatímco při běžných pronájmech je obvyklý výnos do 5 % p. a., KAPPA RESIDENTIAL se dostává na významně vyšší procentuální výnos z nájmu. Toto je způsobeno zejména nákupy nemovitostí v dražbách, exekucích, insolvenčních řízeních neboli pod běžnou tržní cenou.

## O nemovitostech

Statistika katastru nemovitostí o provedených vkladech vlastnického práva za první čtvrtletí roku 2017 ukazuje, že Jihomoravský kraj má největší pohyb ve vlastnictví nemovitostí hned po Středočeském kraji (zdroj: www.cuzk.cz). Z uvedeného důvodu se společnost zaměřuje zejména na Jihomoravský kraj, kde nachází nejvíce vhodných investičních příležitostí. Rostoucí pořizovací ceny nemovitostí dělají nájemní bydlení atraktivnějším. Ceny hypotečních úvěrů v minulých letech neustále klesaly. Tento jev je však již u konce. Postupné zvyšování sazeb u hypotečních úvěrů povede ke zvýšenému zájmu o nájemní bydlení.

## Index cen bytových nemovitostí (House Price Index)



řetězený index, základ 2015 = 100%

Zdroj: Český statistický úřad (www.czso.cz)

## Využití prostředků z dluhopisů

Prostředky získané emisí dluhopisů budou využity na rozšíření realitního portfolia společnosti, tedy zvýšení počtu nakoupených rezidenčních nemovitostí. Nabídka investičně zajímavých nemovitostí, zejména mimo velká města, trvale převyšuje vlastní finanční zdroje společnosti.

Rozšiřující se portfolio pronajímaných nemovitostí snižuje mimo jiné kolísavost celkových výnosů emitenta v případě výpadku plateb nájmu u jednotlivých nemovitostí. U administrativních nákladů dochází s rostoucím portfoliem k úsporám z rozsahu na fixních nákladech. Hospodaření emitenta je od roku 2017 ziskové. Tyto skutečnosti jsou dobrým předpokladem pro splacení výnosů a jistiny z dluhopisů a přitom příležitostí významně rozšířit rozsah podnikání v oblasti nákupu rezidenčních realit.

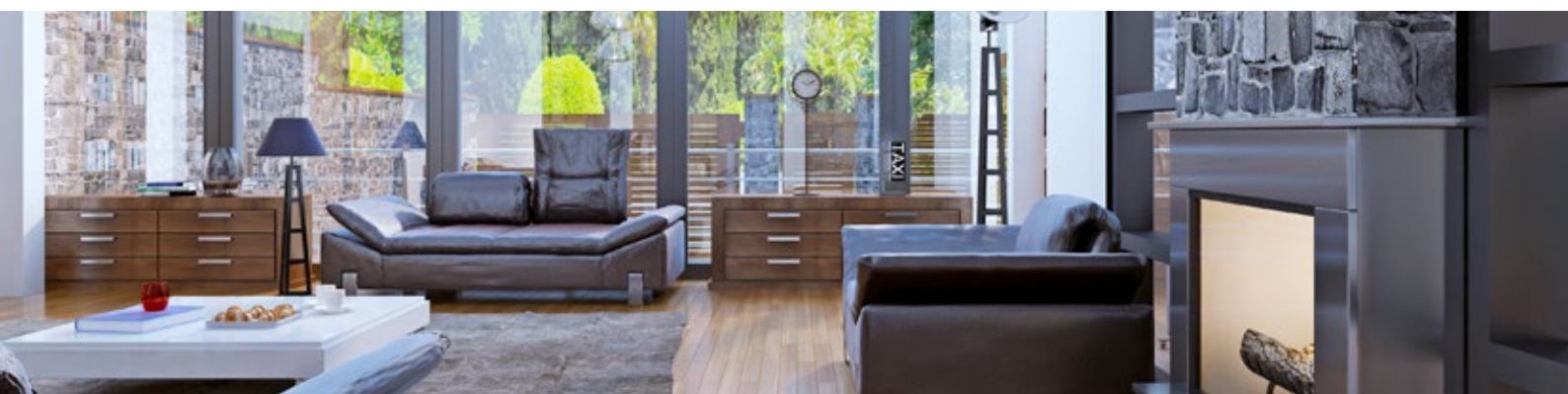
## Parametry dluhopisu

<b>Emitent:</b>	Kappa residential s.r.o. IČO 022 72 822
<b>Objem emise:</b>	25 000 000 CZK
<b>Nominální hodnota 1 dluhopisu:</b>	10 000 CZK
<b>Podoba dluhopisu:</b>	zaknihovaná
<b>Úschova:</b>	Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
<b>ISIN:</b>	CZ0003517203
<b>Datum emise:</b>	1. 10. 2017
<b>Splatnost:</b>	4 roky (30. 9. 2021)
<b>Výnos:</b>	4,5 % p. a.
<b>Frekvence výplaty kuponů:</b>	1x ročně (vždy k 30. září)
<b>Zajištění:</b>	ano (více viz Agent pro zajištění)



### Agent pro zajištění

Za splacení emise dluhopisů nese plnou odpovědnost emitent, společnost KAPPA RESIDENTIAL. Splacení emise dluhopisů bude zajištěno zástavním právem k nakupovaným nemovitostem ve prospěch agenta pro zajištění. Emitent se v emisních podmínkách dluhopisů zavázal provést zajištění pohledávek držitelů dluhopisů ve prospěch agenta pro zajištění. Emitent se zavázal, že pohledávky z vydaných dluhopisů budou zajištěny zástavním právem k nemovitostem až do výše 100 % nominální hodnoty dluhopisů. Jedná se o zajišťovací mechanismus, který bude realizován na emitentovi nezávislým subjektem. Agentem pro zajištění je obchodník s cennými papíry CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s. Podrobné informace o mechanismu zajištění a o funkci agenta pro zajištění naleznete v emisních podmínkách dluhopisů, v čl. 3.2.



## Důležité informace

**Rizika spojená s emitentem dluhopisů: Kreditní riziko** – v důsledku nepříznivého tržního prostředí, chybného rozhodnutí managementu nebo jiných vnějších či vnitřních faktorů se emitent může stát neschopným plnit své splatné dluhy včetně těch z dluhopisů. **Tržní riziko** – emitent dlouhodobě investuje do nemovitostí. Existuje riziko ztráty hodnoty nemovitosti, např. v souvislosti se změnou vývoje cen na trhu s rezidenčními nemovitostmi. Výnosy z rezidenčních nemovitostí, z nichž má být placen výnos dluhopisu i splacena jejich jistina, mohou být ovlivněny nepředvídatelnými faktory.

**Riziko konkurence** – emitent je malá společnost. Existuje riziko, že obchodní protistrany začnou z různých důvodů preferovat jiné obchodní partnery a emitentovi se sníží tržní podíl, což může negativně ovlivnit jeho hospodářské výsledky.

**Riziko ztráty klíčových osob** – podnikání emitenta vyžaduje vysokou úroveň odborných znalostí a zkušeností zaměstnanců a členů orgánů. Odchod takových osob a nemožnost je adekvátně nahradit, mohou mít nepříznivý vliv na schopnost emitenta udržet si a zvyšovat současnou pozici na trhu s negativním vlivem na hospodářské výsledky.

**Rizika spojená s dluhopisy: Dluhopisy jako závazky** – dluhopisy představují přímé, nepodmíněné a nepodřízené dluhy emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení (I) rovnocenné (pari passu) mezi sebou navzájem a (II) alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nezajištěným dluhům emitenta vyjma těch, u nichž stanoví jinak právní předpisy. Splacení dluhopisů je sice zajištěno zástavním právem k emitentem vlastněným nemovitostem ve prospěch agenta pro zajištění, nicméně postavení agenta pro zajištění je pouze na smluvní, nikoli na zákonné bázi a existuje zde právní riziko nevymahatelnosti zajištění. Dále existuje riziko, že i v případě bezproblémové realizace zástavního práva a přes vynaloženou odbornou péči agenta pro zajištění nemusí realizované zajištění pokrýt veškeré nároky vlastníků z dluhopisů. **Riziko úrokové** – vlastník dluhopisu je vystaven riziku poklesu ceny dluhopisu v důsledku změn tržních úrokových sazeb. Tato skutečnost může mít negativní vliv na hodnotu a vývoj investice do dluhopisů.

**Riziko inflace** – dluhopisy neobsahují inflační doložku. Přesáhne-li míra inflace nominální výnos dluhopisu, reálný výnos investora z investice do dluhopisu bude záporný. **Riziko likvidity** – emitent nemá v úmyslu požádat o přijetí dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu. Investor nemusí být schopen až do jejich splatnosti dluhopisy prodat za adekvátní tržní cenu. **Riziko zdanění** – příjmy plynoucí z prodeje, splacení nebo držby dluhopisu podléhají zdanění, jehož parametry se mohou v čase měnit. V důsledku tohoto může být investorovi při prodeji nebo splacení dluhopisu vyplacena nižší částka, než původně předpokládal.

[topdluhopisy.cz](http://topdluhopisy.cz)

### ANALYTICKÉ ODDĚLENÍ

TOMÁŠ PFEILER      Praha      tomas.pfeiler@cyrrus.cz

### TRADING & SALES

DENISA ŽUPOVÁ      Brno      denisa.zupova@cyrrus.cz

ONDŘEJ SEMERA      Praha      ondrej.semera@cyrrus.cz

**Důležitá upozornění:** Dokument byl zpracován společností CYRRUS CORPORATE FINANCE, a.s., obchodníkem s cennými papíry, se sídlem Brno, Veveří 111 (dále jen „společnost“). Společnost podléhá regulaci a dohledu České národní banky. Dokument poskytuje pouze krátký přehled o jednom z investičních nástrojů v současné nabídce. Informace obsažené v tomto dokumentu nelze považovat za investiční poradenství. Pokud se v dokumentu hovoří o jakémkoliv výnosu, je vždy třeba vycházet ze zásady, že minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, že jakákoliv investice v sobě zahrnuje riziko kolísání hodnoty a změny směnných kursů a že návratnost původně investovaných prostředků ani výše zisku není zaručena. Investoři mohou získat při prodeji uvedeného investičního nástroje před datem splatnosti nebo při splacení investičního nástroje částku nižší než částku investovanou. Potenciální ztráta je omezena na původně investovanou částku. Informace o výnosech jsou založeny na hrubé výkonnosti před zdaněním. Zdanění je závislé na osobních poměrech každého investora. Tento dokument byl připraven s náležitou a patřičnou pečlivostí a pozorností, společnost však neposkytuje garance či ujištění o jeho přesnosti, správnosti, aktuálnosti nebo úplnosti. Informace o společnosti a podrobné informace o pobídkách a střetech zájmů naleznete na [www.cyrrus.cz](http://www.cyrrus.cz) v sekci O nás. Tiskové chyby vyhrazeny. Obsah dokumentu je chráněn dle autorského zákona, majitelem autorských práv je společnost. Společnost zakazuje zveřejnění a šíření dokumentu bez jejího písemného souhlasu. Společnost nenese odpovědnost za šíření nebo uveřejnění dokumentu třetími osobami.

800 297 787 | [www.topdluhopisy.cz](http://www.topdluhopisy.cz)

bezplatná infolinka