

Důvěru  
je třeba si získat

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

# Realitní fond KB 3

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

Komentář k vývoji portfolia fondu 31. 12. 2019

## Aktuální informace k fondu Realitní fond KB 3

Investoři v průběhu roku 2019 vložili do fondu více než 1,2 miliardy korun.

Na konci června fond realizoval svoji první investici prostřednictvím institucionálního fondu AREPE (Amundi Real Estate Prime Europe) v celkovém objemu 5 mil. eur. Druhá investice ve výši 20 mil. eur do fondu AREPE proběhla na konci prosince.

V loňském roce jsme se pozorně věnovali výběru lokálních nemovitostí. Celkem jsme přezkoumali 14 příležitostí v Praze.

Tři níže uvedené vyhovovaly našim kritériím a v současné době jsou analyzovány.

### Praha 5

- Mimo trh\*
- Plocha: 7384 m<sup>2</sup>
- Výstavba: 2011
- Objem: €15m
- Výnos: circa 7 %

\*přímé jednání s vlastníkem bez tendru

### Praha 4

- Mimo trh
- Plocha: 9378 m<sup>2</sup>
- Výstavba (rekonstrukce): 1998
- Objem: €17m
- Výnos: circa 7 %

### Praha 1

- mimo trh
- Plocha: 3000 m<sup>2</sup>
- Výstavba (rekonstrukce): 1993
- Objem: €13m
- Výnos: circa 4,9 %

Vzhledem k povaze všech transakcí (mimo trh) zatím nebyla předložena závazná nabídka (letter of interest), celý proces vyžaduje delší čas a jednání s několika stranami.

Ve fondu AREPE se aktuálně nacházejí stále 3 původní nemovitosti – kancelářská budova a hotel v Berlíně a obchodní centrum v Chotěbuzi. Naším záměrem je prodat v průběhu letošního roku obchodní centrum v Chotěbuzi. Důvodem je jeho plánované rozšiřování, na kterém se jako stávající majitelé nechceme podílet, a také negativní výhled pro vývoj cen retailových prostor kvůli přesunu spotřebitelů z kamenných do internetových obchodů.

Portfolio manažer nyní aktivně vyhledává investiční příležitosti mimo německý trh, zejména ve státech Beneluxu, s cílem realizace v průběhu první poloviny příštího roku. Na následujících stránkách najdete podrobný report k fondu za Q4/2019.

**Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.**  
společnost skupiny Amundi

Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8, Česká republika, www.amundi.cz, IČ 601 96 769  
Společnost zapsaná 1. května 1994 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2524.



## Základní údaje

Celková hodnota aktiv	€m 285,2
Konsolidovaná hotovost	€m 9,9
Externí dluh	€m 130,6
INREV NAV	€m 160,5
INREV NAV na PL (€)	1,71
Finanční páka	45,7%
Počet nemovitostí	3
Počet nájemníků	85
Obsazenost	99%
WALT (průměrná délka nájemního kontraktu)	7,1 let



## Informace o fondu

Typ fondu	Otevřený
Založen	2015
Počet investorů	13
AIF	Ano
Regulátor	CSSF
AIFM	Amundi Luxembourg
Poradce	Amundi Immobilier
Depozitář	CACEIS BANK Luxembourg
Auditor	Ernst & Young Luxembourg
Právní poradce	Clifford Chance and Norton Rose Fulbright
Nezávislý posudek	JLL

### ● BERLÍN

#### Office Campus Zalando [HOC]

Mühlenstrasse 11-12, 10243 Berlin

#### Steigenberger Hotel [HAK]

Ella-Trebe-Straße 5, 10557 Berlin

### ● CHOTĚBUZ

#### Blechen Carrè [CBC]

Karl-Liebknecht-Straße 136, Cottbus

## Komentář managementu fondu

### Výkonnost

Fond ve čtvrtém kvartálu posílil o 5,7 %. Hodnota souboru nemovitostí stoupla o 3,1 %. V roce 2019 kurz fondu vzrostl o 12,0 %.

### Správa nemovitostí v portfoliu

V průběhu roku 2020 je plánován prodej obchodního centra Blechen Carrè, které se nachází v německé Chotěbuzi. V rámci naší strategie se chceme primárně zaměřit na prémiové nemovitosti ve významných evropských městech. Tato nemovitost tomuto konceptu ale neodpovídá. V tuto chvíli probíhají jednání o prodeji obchodního centra s přímými zájemci. Nabídka zatím nebyla umístěna na trh. Realizaci prodeje očekáváme v průběhu druhého/třetího čtvrtletí.

Podrobnější informace o jednotlivých nemovitostech jsou uvedeny na následujících stranách.

### Správa fondu

V průběhu roku 2019 získal fond od investorů celkem 110 milionů eur. Prostředky byly využity částečně na snížení zadlužení, leverage (finanční páky) kleslo na 47 %. V roce 2020 je naším cílem získat do portfolia několik nových nemovitostí. Konkrétně se díváme na kancelářské budovy v Praze a Bruselu, soubor velkoobchodních skladů a logistický park ve Francii. Výnos u budov se pohybuje v rozmezí 5 až 8 %.

### Tržní komentář

Více informací naleznete na informačních listech jednotlivých nemovitostí.

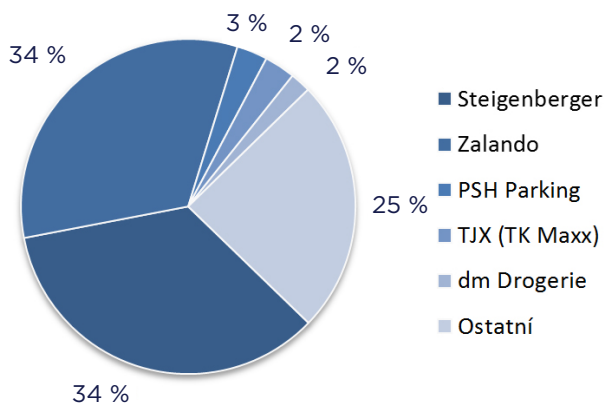
## Top 10 investic

Investice	Sektor	Rozloha (m2)	Tržní hodnota	Podíl	Nájemníci	Nájem	Nájem €/m <sup>2</sup> /měsíc	Obsazenost	NIY
1 Office Campus Zalando [HOC]	Kanceláře	23 445	€m 133,3	47%	1	€m 4,8	17	100,0 %	3,28%
2 Steigenberger Hotel [HAK]	Hotel	23 862	€m 96,7	34%	1	€m 4,7	16	100,0 %	4,30%
3 Blechen Carrè [CBC]	Nákupní centrum	20 279	€m 55,9	20%	83	€m 4,4	18	95,5 %	6,09%
<b>Celkem</b>		<b>67 586</b>	<b>€m 285,9</b>	<b>100%</b>	<b>85</b>	<b>€m 13,8</b>		<b>98,6%</b>	<b>4,2%</b>

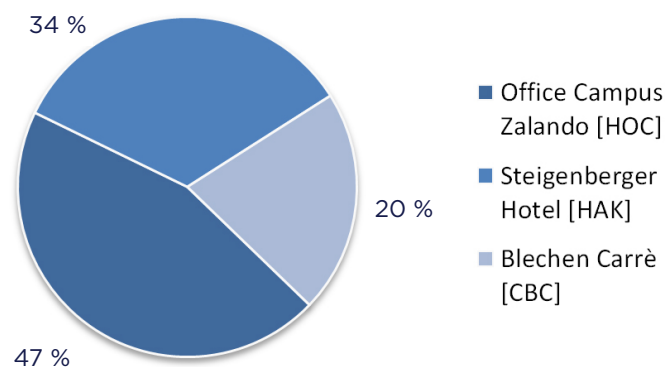
## Top 5 nájemníků

Název nemovitosti	Nájem	%
1 Steigenberger	€m 4,7	34%
2 Zalando	4,8	34%
3 PSH Parking	0,4	3%
4 TJX (TK Maxx)	0,3	2%
5 dm Drogerie	0,2	2%
Ostatní	€m 3,4	24%
<b>Celkem</b>	<b>€m 13,4</b>	<b>100 %</b>

## Nájemníci



## Investice



## Základní fakta

Adresa	Mühlenstrasse 11-12, 10243 Berlín, Německo
Majitel	Mühlenstrasse 11-12 GmbH
Kupní cena	85 000 000 eur
Typ akvizice	Nákup podílu ve společnosti (2014)
Vlastnictví	Přímé
Rok výstavby	červen 2014
Portfolio manažer	Xavier Nobécourt
Nezávislý posudek	JLL
Správce nemovitosti	BNP PM



## Přehled a valuace

<b>Plocha v m<sup>2</sup></b>	<b>23 445</b>
Kanceláře/obchody v m <sup>2</sup>	22 614
Skladiště a ostatní v m <sup>2</sup>	831
Parkovacích míst	128 jednotek

### Nájemníci (% plochy)

Zalando	100 %
Anschutz Entertainment Group	0 %
EHC Eisbaeren Management	0 %

### Předpokládaný roční nájem roku 2019 bez spotřební daně

€/rok	7,5 mil. €
€/m <sup>2</sup> /rok	€ 321

	31. 12. 2019	30. 6. 2019	31. 12. 2018	Změna
<b>Valuace (Majetkový podíl)</b>	<b>133 300 000</b>	<b>124 700 000</b>	<b>113 300 000</b>	<b>17,7 %</b>
	5319 €/m <sup>2</sup>	5319 €/m <sup>2</sup>	4833 €/m <sup>2</sup>	
<b>Valuace (Akciový podíl)</b>	<b>140 500 000</b>	<b>131 500 000</b>	<b>119 500 000</b>	<b>17,6 %</b>
	5609 €/m <sup>2</sup>	5609 €/m <sup>2</sup>	4833 €/m <sup>2</sup>	

### Tržní hodnota nájmu (€/m<sup>2</sup>/měsíc)

Kanceláře	27
Retailové prostory	25
Sklady	8
Podzemní parkoviště (počet jednotek):	125

## Pronájem

Nájemníci	Číslo bloku	Podlaží	Kanceláře v m <sup>2</sup>	Skladiště a ostatní v m <sup>2</sup>	Parkovacích míst	Roční nájem	Začátek nájmu	Příští úprava	Konec nájemní smlouvy	
Zalando SE	1 2 3	Suterén - 7. patro	22 024	589	831	127	4 762 510	31. 5. 2014	30. 5. 2021	30. 5. 2024
Volné prostory			0	0	0	1				
<b>Celkem</b>			<b>22 024</b>	<b>589</b>	<b>831</b>	<b>128</b>	<b>4 762 510</b>			

## Kapitálové náklady (CAPEX)

2019	2020	2021
54 tisíc €	68 tisíc €	93 tisíc €

## Tržní komentář

### Berlínský trh kanceláří

Berlínský trh kanceláří se stále potýká s chronickým nedostatkem nabídky nových budov. Po mnoha letech stagnace sice zaznamenáváme aktivitu v oblasti staveb, aktuálně je ve výstavbě více než 1,5 milionu m<sup>2</sup> kancelářských prostor, nicméně neočekává se, že by se špatná situace na straně nabídky zlepšila do roku 2021. Do té doby bude nájemné stále růst až na odhadovanou úroveň 37 €/m<sup>2</sup> z aktuálních 36 €/m<sup>2</sup> u nejlepších nemovitostí (prime rate). Míra neobsazenosti u kancelářských budov v Berlíně se aktuálně pohybuje na úrovni 1,9 %, do budoucna počítáme pouze s velmi pomalým růstem.

Potenciální nájemníci tak nemají ani nebudou mít příliš možností výběru nových kancelářských prostor.

## Komentář manažera

Budova zůstává 100% pronajata společností Zalando. Nájemní smlouva je podepsaná do 30. května 2024, přičemž smlouva umožňuje předčasné ukončení k 30. květnu 2021.

Varianta předčasného ukončení je poměrně pravděpodobná vzhledem ke skutečnosti, že Zalando podepsalo v nedávné době nájemní smlouvu na novou kancelářskou budovu v sousedství, která je aktuálně ve výstavbě. V případě, že by k odchodu skutečně došlo, vzhledem k nízké nabídce a silné poptávce v dané lokalitě by neměl být problém nalézt nového nájemce. V takovém případě by nová smlouva reflektovala tržní nájemné (28,5 €/m<sup>2</sup>/měsíc), které je výrazně vyšší než aktuální (18 €/m<sup>2</sup>/měsíc).

## Základní fakta

Adresa	Ella-Trebe-Straße 5, 10557 Berlín, Německo
Majitel	Hotel am Kanzleramt GmbH
Kupní cena	€ 86 mil., včetně 8,9 za vybavení
Typ akvizice	Nákup podílu ve společnosti (2014)
Vlastnictví	Přímé
Rok výstavby	Červen 2014
Portfolio manažer	Xavier Nobécourt
Nezávislý posudek	JLL
Správce nemovitosti	JLL



## Přehled a valuace

Plocha	
Hotel	23 237 m <sup>2</sup> / 339 pokojů
Ostatní plocha	582 m <sup>2</sup>
Parkování	38 míst
Celkem	23 819 m <sup>2</sup>

Jediný nájemce	Steigenberger Hotels AG
Potencionální roční nájem za rok 2019 bez daně	4 671 870 € (1 148€ / room/month)
Variabilní nájemné	24 % z čistého obratu

	31. 12. 2019	30. 6. 2019	31. 12. 2018	Změna
<b>Valuace</b> (Majetkový podíl)	<b>96 700 000</b>	<b>93 600 000</b>	<b>93 400 000</b>	<b>3,5 %</b>
	4060 €/m <sup>2</sup>	3930 €/m <sup>2</sup>	3914 €/m <sup>2</sup>	
<b>Rozdíl</b>	<b>3,31 %</b>	<b>0,21 %</b>		

Tržní hodnota nájmu	
Hotel	914 €/pokoj/měsíc
Ostatní plocha	19 €/m <sup>2</sup> /měsíc
Podzemní parkování	156 €/měsíc
Vybavení (tržní nájem za rok)	€751 644,00

## Pronájem

Nájemníci	Podlaží	Plocha v m <sup>2</sup>	Parkovacích míst	Roční smluvní nájem (€)	% Variabilní část	Variabilní nájem	Začátek nájmu	Příští úprava	Konec nájemní smlouvy
Steigenberger - Hotel	-1/+7	23 819	38	3 920 226	N/A	N/A	1. 6. 2014	N/A	31. 5. 2034
Provozní vybavení				751 644	N/A	N/A	1. 1. 2016	N/A	30. 4. 2034
<b>Celkem</b>		<b>23 819</b>	<b>38</b>	<b>4 671 870</b>					

## Tržní komentář

### Berlínský hotelový trh

**Nabídka:** Ke konci září 2019 nabízel berlínský hotelový trh 535 hotelových zařízení (hotely a hotely garni – bez stravování) se 119 000 lůžky. Ve srovnání se zářím 2018 to představuje pokles o 0,2 %, co se týče zařízení, a zvýšení o 1,8 % v počtu hotelových lůžek, což potvrzuje současný trend navyšování kapacity hotelů.

**Budoucí nabídka:** S aktuálními 31 hotely ve výstavbě, ve kterých se bude nacházet přibližně 13 500 lůžek, bude v Berlíně docházet k výraznému nárůstu nabídky až do konce roku 2023. Většina nové nabídky bude umístěna v levných a v luxusních segmentech. Nejvýznamnějším přírůstkem pro nabídku Steigenberger Hotel Am Kanzleramt budou hotely: Barceló Hotel Berlin Hauptbahnhof a hotelový projekt Quartier Heidestrasse.

**Poptávka:** Poptávka po hotelovém ubytování v Berlíně v roce 2019 vzrostla. V období od ledna do září bylo registrováno celkem 8,9 milionu příjezdů a 21,1 milionu pobytů přes minimálně jednu noc. To představovalo nárůst o 2,8 % a 3,4 % v porovnání se stejným obdobím v předchozím roce.

Informace o dopadu na vývoj poptávky v souvislosti s rošířením koronaviru budeme komentovat v reportu za první čtvrtletí.

Zdroj dat: JLL Report (Q4 2019)

## Komentář manažera

V průběhu posledního čtvrtletí byla dokončena renovace prostor pro konání eventů a rozšíření restaurace.

Společnost PORR pracuje na odstranění záručních vad pod dohledem firmy Maucher Consult. Většina závad byla buď napravena, nebo uznána společností PORR a řeší se. Několik zbývajících vad je řešeno s PORR nebo prochází nezávislým posouzením dle doporučení právníků.

## Základní fakta

Adresa	Karl-Liebknecht-Straße 136, Chotěbuz, Německo
Majitel	CBC-Projekt GmbH
Kupní cena	71 000 000 €
Typ akvizice	Nákup podílu ve společnosti (2015)
Vlastnictví	Přímé
Rok výstavby	2008
Portfolio manažer	Sandrine Lafon-Ceyral
Nezávislý posudek	JLL
Správce nemovitosti	Gepro Bau GmbH



## Přehled a valuace

<b>Plocha - 4 podlaží, 463 parkovacích míst</b>	<b>20 312 m<sup>2</sup></b>
89,5 %	obchody
7,3 %	volnočasové aktivity
0,0 %	ostatní
1,6 %	sklady
1,5 %	kanceláře
Nájemníci	Zhruba 80 nájemníků (volné místo = 4,4 %)
Roční nájemné v EUR	4 347 359

	31.12. 2019	30. 6. 2019	31. 12. 2018	Změna
<b>Valuace</b> (Majetkový podíl)	<b>55 900 000</b>	<b>58 900 000</b>	<b>64 000 000</b>	<b>-12,7 %</b>
	2752 €/m <sup>2</sup>	2900 €/m <sup>2</sup>	3151 €/m <sup>2</sup>	
<b>Valuace</b> (Akciový podíl)	<b>59 500 000</b>	<b>62 700 000</b>	<b>68 100 000</b>	<b>-12,6 %</b>
	3066 €/m <sup>2</sup>	3066 €/m <sup>2</sup>	3330 €/m <sup>2</sup>	

<b>Tržní hodnota nájmu €/m<sup>2</sup>/měsíc</b>	
Obchody	16,48
Volnočasové aktivity	7,00
Sklady	10,93
Kanceláře	5,50
Ostatní	65,00

## Nájemníci

Top 5 nájemců	Plocha v m <sup>2</sup>	Roční nájem (bez spotřební daně a SC)	WALT (let)
PSH Parking GmbH, Stuttgart	461 parkovacích stání	437 144	
TK Maxx	1 953	337 974	
Dm Drogerie	593	224 862	
Deichmann Schuhe	657	170 681	
MediMax	1 600	165 470	
Pronajaté prostory (smluvní nájemné)	19 484	4 347 359	4,6
Volné prostory (odhadované nájemné)	929		N/A
<b>Celkem</b>	<b>20 414</b>		



---

## Tržní komentář

Chotěbuz leží ve východní části Německa ve spolkovém státě Braniborsko a je druhým největším městem v této oblasti s populací okolo 100 000 obyvatel. Nemovitost se nachází na ulici Karl-Liebknecht 136 mezi centrem města a hlavním nádražím. Okolí je mixem kanceláří, retailu a obytných budov.

Dle CBRE se výnos u nejlepších (prime) obchodních center v Německu v závěru roku 2019 mírně zvýšil a ke konci čtvrtého čtvrtletí dosahoval 4 % (0,20 % q/q). Tento vývoj je v protikladu s vývojem u kancelářských prostor, kde výnosy dlouhodobě klesají.

## Komentář manažera

Obchodní centrum plánujeme prodat společně s přílehlým pozemkem. V současné době vyjednáváme s přímým zájemcem o prodeji nemovitosti. Pokud by jednání neuspěla, potom plánujeme umístit nabídku na trh. Hlavními důvody k prodeji jsou rozmach e-commerce, celkově horší výhled pro tento segment nemovitostí. Realizaci prodeje očekáváme v průběhu druhého/třetího čtvrtletí.

**Důležité upozornění:** Realitní fond je určen pro kvalifikované investory dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. V případě, že se tato prezentace dostane do rukou veřejnosti, uvedené informace 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. Prodej tohoto produktu může být případně kdykoliv přerušen nebo ukončen bez jakýchkoliv závazků, které by z tohoto kroku plynuly třetím stranám. Veškeré zde obsažené informace a názory pocházejí nebo jsou založeny na zdrojích, které jsou považovány za důvěryhodné, nicméně bez záruky za jejich přesnost a úplnost, ačkoliv se vychází z toho, že byly uvedeny 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. Amundi nesmí ze zákona poskytovat právní a daňové poradenství a 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 přiměřenosti investice, protože produkt uvedený v tomto dokumentu nemusí být přiměřený pro všechny investory.

Minulá výkonnost nezaručuje výkonnost budoucí. Očekávaná budoucí výkonnost je založena na předpokladech, které nemusí nastat. Výplaty podílníkům fondu, ke kterým došlo v minulosti nebo dojde v budoucnosti, nezaručují jakékoli další výplaty v budoucnosti. 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.

Tento dokument je vydán Amundi Czech Republic, investiční společnost, a. s., která je investiční společností ve smyslu právních předpisů, a jako taková podléhá dohledu České národní banky. Bližší informace o investiční strategii, parametrech produktu, poplatkové struktuře a možných rizicích jsou obsaženy ve statutu fondu, který je k dispozici v českém jazyce u Vašeho bankovního poradce.

**Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.**  
společnost skupiny Amundi

Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8, Česká republika, www.amundi.cz, IČ 601 96 769  
Společnost zapsaná 1. května 1994 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2524.