

Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Realitní fond KB

Komentář k vývoji portfolia k 31. 12. 2019

Popis fondu

- ▶ **Fond je určen pro dlouhodobé investory** a jeho smyslem je **zvýšení diverzifikace investičního portfolia** do aktiv mimo finanční trhy.
- ▶ Fond si 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. (cílovaný výnos nepředstavuje žádnou garanci jeho dosažení ani garanci návratnosti vloženého kapitálu).



Charakteristika portfolia fondu – 31. 12. 2019

ISIN	CZ0008474616
Investiční horizont	8-9 let (s možností prodloužení v případě potřeby až na 10 let)
Investiční strategie	Komerční nemovitosti v Praze
Měna	CZK
Očekávaný výnos z nájemného	5-7 % p. a.
Celkový výnos	Negarantovaný - v závislosti zejména na prodejní ceně nemovitostí a obnovách nájemních smluv
Doporučený podíl na portfoliu	Max. 5 % celkového objemu
Obsazenost:	100 %

Základní výkonnostní charakteristiky fondu – 31. 12. 2019

Čistý majetek fondu: **2 292 892 605 CZK**
NAV/PL: **1,3281**
Změna od založení: **+32,81 %**

Poznámky a vysvětlivky:

Kurz fondu = NAV (net asset value) fondu přepočtené na 1 podílový list. Kurz fondu je stanoven jednou ročně.

Založení fondu = květen 2015

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.



Vývoj výkonnosti fondu

- ▶ **Hodnota kurzu se v loňském roce zvýšila o 5,3 %.** Výkonnost byla generována přeceněním nemovitostí v portfoliu a příjmem z nájemného a úrokových výnosů z volné hotovosti. Dle znaleckého posudku se zvýšilo ocenění u všech tří budov v portfoliu – Square (+2,7 %), Pařížská (+1,2 %) a City Point (+2,2 %).
- ▶ Všechny nemovitosti byly na konci roku plně obsazeny. Změny v obsazení očekáváme v průběhu roku 2020 pouze u budovy City Point, u zbylých dvou budov nedojde k vypršení žádného nájemního kontraktu.
- ▶ Bližší informace k jednotlivým budovám jsou uvedeny na dalších stránkách.

Nemovitosti v portfoliu

Keystone	Square	Pařížská	City Point
Lokace	Praha 4 – Budějovická	Praha 1	Praha 4 – Pankrác
Obsazenost	100 %	100 %	100 %
Ocenění k 31. 12. 2019*	57,8 milionů EUR	1 334 milionů CZK	18,2 milionu EUR
Y/Y (meziroční růst)	+2,7 %	+1,2 %	+2,2 %
Celková změna	+11,2 %	+18,4 %	+15,2 %

*Ocenění nemovitostí ve fondu je realizováno jednou ročně.

Poznámky

- ▶ Externí bankovní financování pro pořízení budov: 40 %
- ▶ Správce fondu: Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.
- ▶ Výběr nemovitostí je realizován ve spolupráci s Amundi Immobilier – dceřinou společností Amundi specializující se na rozvoj, přípravu a správu nemovitostních fondů. Amundi Immobilier v portfoliích nemovitostních fondů spravuje 750 budov. Hodnota aktiv spravovaných Amundi Immobilier dosahuje 31 mld. EUR. Zdroj: Amundi Immobilier, 31. 12. 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.

Informace o výplatě cash flow za rok 2019

- ▶ Díky příznivému vývoji fond na konci ledna 2020 realizoval další výplatu přebytečného cash flow (peněžní prostředky, které fond získal díky příjmům z nájemného držených budov a pro které nemá využití pro investice nebo hrazení nákladů).
- ▶ Výplata byla realizována formou dílčího odkupu podílových listů, jak je definován ve statutu fondu. Tento způsob výplaty je pro podílníky nejefektivnější, jelikož u něj nevzniká daňová povinnost, investor odprodává podílové listy, které držel déle jak 3 roky.
- ▶ **Výše výplaty byla stanovena na 0,0463 Kč na podílový list, což odpovídá podílu 3,49 % současné hodnoty investice klienta platné ke konci roku 2019 a 4,63 % vzhledem k nominální hodnotě podílového listu (1,00).**

Komentář k vývoji nemovitostního trhu

Trh kanceláří v Praze

- ▶ Celkový objem moderních kancelářských prostor v Praze dosáhl na konci roku 2019 3 668 800 m². Podíl nejkvalitnějších budov (označení třída A) na celkovém objemu se zvýšil na 74 %, přičemž nejvyšší třídou klasifikace AAA disponuje asi 22 % celkové plochy kancelářských prostor (805 000 m²). Zhruba 39 % kancelářských budov má v současné době environmentální certifikáty LEED nebo BREEAM.
- ▶ V posledním čtvrtletí bylo dokončeno celkem 90 100 m² nových kanceláří v pěti nových a jedné rekonstruované budově: Harfa Office Center (27 100 m²) v Praze 9, Telehouse (20 900 m²) v Praze 6, SmíchOFF (9 600 m²) a Green Point (7 500 m²) v Praze 5 a Centrum Stromovka (5 700 m² pouze kancelářská plocha) v Praze 7. Dále se otevřelo také rekonstruované Centrum Vinice (19 300 m²) v Praze 10.

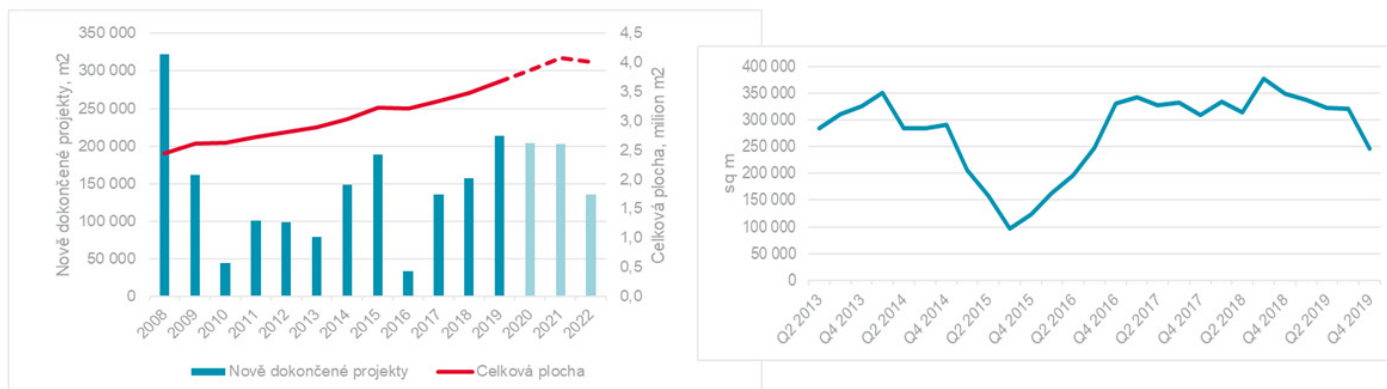
Hlavní indikátory pražského kancelářského trhu

	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Výhled Q-Q
Nová nabídka, m ²	28 500	28 100	51 800	43 800	90 100	▲
Čistá poptávka, m ²	92 500	89 300	49 000	49 400	86 000	▲
Míra neobsazenosti, %	5,1	4,4	4,5	5,1	5,5	
Nejvyšší dosažitelné nájemné, €/m ² / měsíc	22.5	22.5	23.0	23.5	23.5	▶

Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

Výstavba (nová nabídka a celkový objem – 1. graf; kanceláře ve výstavbě – 2. graf)

- ▶ V současné době je v Praze ve výstavbě asi 246 700 m² nové kancelářské plochy v rámci 25 budov. Během posledního čtvrtletí 2019 začala rekonstrukce budovy Na Příkopě 33 (7 500 m²) v Praze 1, bývalé budovy centrály Komerční banky.
- ▶ Celkem 204 100 m² nových a nově zrekonstruovaných kanceláří by mělo být dokončeno do konce letošního roku, zhruba podobný objem by měl přibýt na trhu také v roce 2021.



Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

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

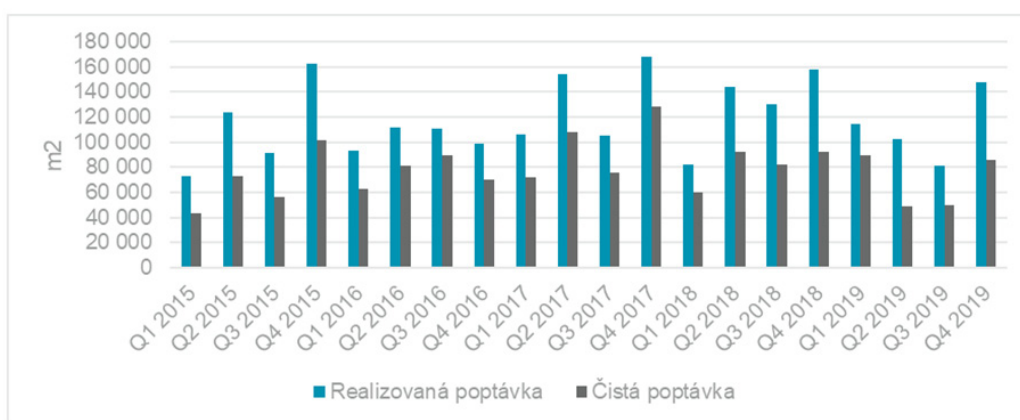
Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8, Česká republika, www.amundi.cz, IČ 601 96 769
Společnost zapsaná 1. května 1994 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2524.

Komentář k vývoji nemovitostního trhu

Poptávka

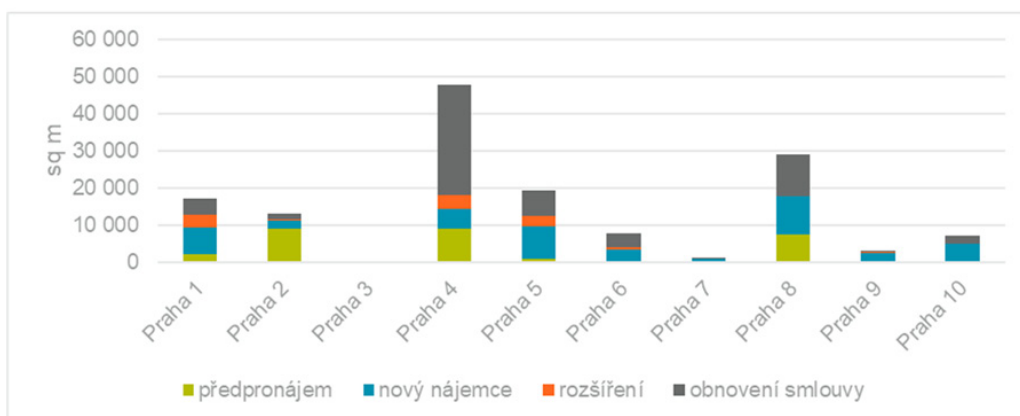
- ▶ Celková poptávka (včetně obnovených smluv a podnámů) dosáhla během čtvrtého čtvrtletí 147 400 m², což představuje asi 82 % nárůst oproti předchozímu čtvrtletí a 7 % pokles v meziročním srovnání. Celkový podíl obnovených smluv na všech uzavřených pronájmech byl ve čtvrtém čtvrtletí 41 %, což je stejně jako ve stejném období v minulém roce.

Celková a čistá poptávka



Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

- ▶ Nejvyšší poptávka po kancelářských prostorech byla během čtvrtého čtvrtletí 2019 v Praze 4 (33 %), za níž následovaly lokality v Praze 8 a 5. Nejméně aktivními sektory byly IT (27 % podíl na čisté poptávce), profesionální služby (19 %) a spotřební zboží (10 %).



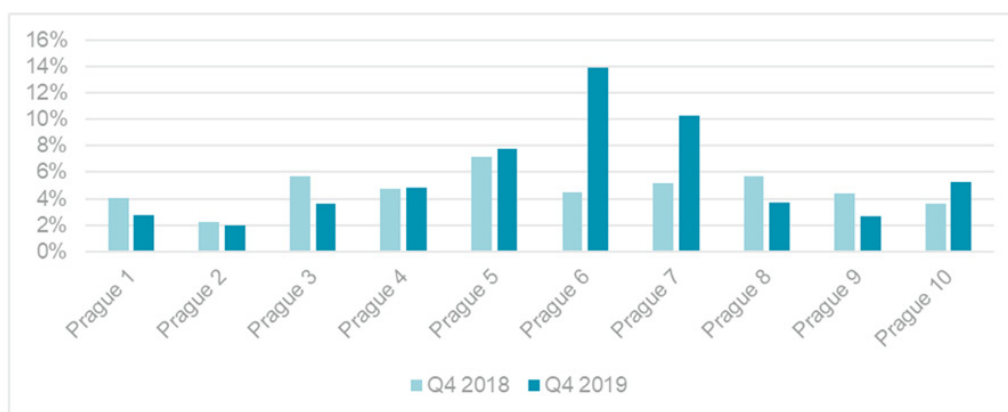
Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

Komentář k vývoji nemovitostního trhu

Obsazenost a výše nájmu

► Na konci roku 2019 vzhledem k výrazné výstavbě a klesající poptávce podíl neobsazených kanceláří opět mírně vzrostl na 5,5 %, což představuje nárůst o 0,4 procentního bodu oproti minulému čtvrtletí. Celková neobsazená plocha dosáhla 201 100 m². Nejvyšší neobsazenost nyní evidujeme v Praze 6 (13,9 %), což je do značné míry dáno novou výstavbou v tomto obvodu. Nejnižší hodnoty byly zaznamenány v Praze 2 (2,0 %), Praze 9 (2,6 %) a v Praze 1 (2,7 %).

Míra neobsazenosti podle městských částí



Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

► Nejvyšší dosažitelná výše nájemného v centru města zůstala ve čtvrtém čtvrtletí 2019 na úrovni 23,50 €/m²/měsíc. Nejvyšší nájem ve vzdálenějším centru (inner city) se pohyboval okolo 14,50-16,50 €/m²/měsíc, což je stejné jako v okrajových částech (outer city) města.

Komentář k vývoji nemovitostního trhu

Trh kanceláří na Praze 4

- ▶ Praha 4, a zejména část kolem stanic metra Pankrác a Budějovická, byla první oblastí mimo centrum Prahy, kde se začal rozvíjet moderní kancelářský trh, a stala se také jednou z hlavních kancelářských oblastí v Praze. Městskou část můžeme rozdělit do dvou částí: okolí mezi stanicemi metra Pankrác a Budějovická a oblast v okolí stanice metra Chodov.
- ▶ Hlavními konkurenčními projekty jsou na Pankráci City Empiria, City Tower a na Budějovické ulici Centrum Služeb Budějovická a Trianon. Dále v okolí metra Budějovická konkuruje také největší developerský kancelářský park podél Vyskočilovy ulice, BB Centrum. Většina kancelářských prostor (88 %) na Praze 4 dosahuje třídy A, což je dáno zejména tím, že se jedná o rozvíjející se část Prahy.

Nabídka a poptávka na Praze 4

- ▶ Současná celková velikost moderních (nových i nově zrekonstruovaných) kancelářských prostor v Praze 4 je asi 953 700 m² (26 % všech nových kancelářských budov v Praze), z čehož 83 % připadá na nové budovy.
- ▶ Míra neobsazenosti se na konci roku 2019 v Praze 4 opět snížila na 4,8 %, což je dokonce o 0,7 procentního bodu méně, než je celopražský průměr (5,5 %). Celková poptávka dosáhla v posledním čtvrtletí 48 400 m², což bylo nejvíce z pražských částí (zhruba 38 % celkové poptávky v Praze). Většinou se jednalo o renegociace stávajících smluv (29 400 m²).

Výstavba na Praze 4

- ▶ Praha 4 se stále řadí k rozvíjejícím se městským částem se stabilní novou nabídkou kancelářských budov. V roce 2019 byla dokončena jedna nová kancelářská budova (Mayhouse - 7 300 m²) a jedna rekonstruovaná (Life Building C v BB Centru - 11 100 m²). V letošním roce se očekává otevření dalších dvou nových budov a dvou rekonstruovaných budov. Celkově by se tedy nabídka kancelářských prostor měla zvýšit o 43 500 m².

Výše nájmu na Praze 4

- ▶ Nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze 4 se pohybuje v rozmezí 14,50–18,00 €/m²/měsíc. Průměrná výše nabízeného nájmu je asi 14,50 €/m²/měsíc.

INFORMACE O BUDOVÁCH V PORTFOLIU

OLBRACHTOVA 9 - THE SQUARE ZÁKLADNÍ INFORMACE A PARAMETRY INVESTICE

Vypořádání nákupu:	Červenec 2015
Kupní cena:	52,0 milionu EUR
Aktuální hodnota (31. 12. 2019):	57,8 milionu EUR
Změna vůči pořizovací ceně:	+11,2 %
Očekávané nájemné (2020):	3,2 milionu EUR
Dluhové financování:	40 %
Hlavní nájemci:	SFŽP ČR, Raiffeisenbank, Provident Financial, s.r.o.
Pronajímaná plocha:	17 421 m ² , 235 parkovacích míst
Obsazená plocha:	100 %



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.

OLBRACHTOVA 9 – THE SQUARE

Základní informace a parametry investice

Informace o správě nemovitosti v roce 2019

- ▶ Kancelářská budova Square má 14 nadzemních podlaží a 3 podzemní podlaží, která tvoří 17 421 m² pronajímatelné plochy, kromě toho nabízí 235 parkovacích míst. Budova je postavena přímo nad stanicí metra Budějovická (trasa C) a poskytuje výbornou dostupnost jak pro veřejnou, tak i soukromou dopravu.

Obsazenost budovy

Obsazenost dosahuje plných 100 %. Poslední prodloužení smlouvy podepsal Amrest pro restauraci KFC, což bylo jediné jednání s výsledným uzavřením kontraktu ve druhé polovině roku 2019. Pronájem společnosti Opel byl převzat společností P Automobil, která patří do skupiny Emil Frey. V roce 2020 se neočekává vypršení žádné nájemní smlouvy. V roce 2021 nás poté čeká ukončení několika středně velkých nájemních smluv. Jednání s příslušnými nájemci je zatím v první fázi vyjednávání.

Informace o provozu a opravách

- ▶ Ve druhé polovině roku byly zahájeny práce na rekonstrukci výtahů a prostor lobby. Odhadované náklady jsou 4 miliony korun.
- ▶ V posledním čtvrtletí byla dokončena rekonstrukce tří koupelen v 11. a 12. patře (nové obklady 73 m² na podlaze, na stěnách 139 m², nová svítidla a sádkartonové stropy). Tato rekonstrukce je závazek podle smlouvy s Providentem. Odhadované náklady činily 1,7 mil. Kč.

CITY POINT

ZÁKLADNÍ INFORMACE A PARAMETRY INVESTICE

Vypořádání nákupu:	Říjen 2015
Kupní cena:	15,5 milionu EUR
Aktuální hodnota (31. 12. 2019):	18,2 milionu EUR
Změna vůči pořizovací ceně:	+15,2 %
Očekávané nájemné (2020):	1,3 milionu EUR
Dluhové financování:	40 %
Hlavní nájemci:	O ₂ , AXA, W.A.G
Pronajímaná plocha:	8 545 m ² , 109 parkovacích míst
Obsazená plocha:	100 %



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.

CITY POINT

Základní informace a parametry investice

Informace o správě nemovitosti v roce 2019

City Point je kancelářská budova na Praze 4, která svým nájemcům nabízí více než 8 500 m² pronajaté plochy a 109 parkovacích míst. Budova se nachází v blízkosti stanice metra Pankrác (linka C) a dálnice D1 a poskytuje tak vynikající dostupnost veřejnou i soukromou dopravou. Sousední nákupní centrum Arkády Pankrác nabízí širokou škálu obchodů, restaurací, vybavení a služeb.

Obsazenost budovy

Současná obsazenost je 100 %. Plné obsazenosti jsme dosáhli dříve, než jsme původně očekávali a měli jsme definováno v našem byznys plánu.

Očekávané nájemné za rok 2020 je 1,3 mil. EUR, což je v porovnání s rokem 2019 nižší přibližně o 200 tisíc EUR. Hlavním důvodem je ukončení nájemní smlouvy s O2, pokrývající 2680 m². V této chvíli jednáme s možným novým nájemcem, který má záměr v místě zřídit fitness centrum. Charakter těchto prostor dovoluje omezené využití, jedná se o technické prostory (datové centrum) bez přístupu denního světla. O2 zůstává v pronájmu ještě dohromady 2 500 m², z čehož 611 m² budou opuštěny v březnu 2022, u zbylé plochy je pak smlouva v platnosti do července 2026.

AXA, jeden z dalších z hlavních nájemců budovy, podepsala prodloužení nájemní smlouvy do listopadu 2025 za současného snížení obsazené plochy. Podle smlouvy AXA opustí kancelářské prostory obývané ve třetím patře (490 m²) a zůstane pouze ve čtvrtém patře, kde obývá 700 m². Smlouva byla podepsána za výhodnějších podmínek dle výše nájemného.

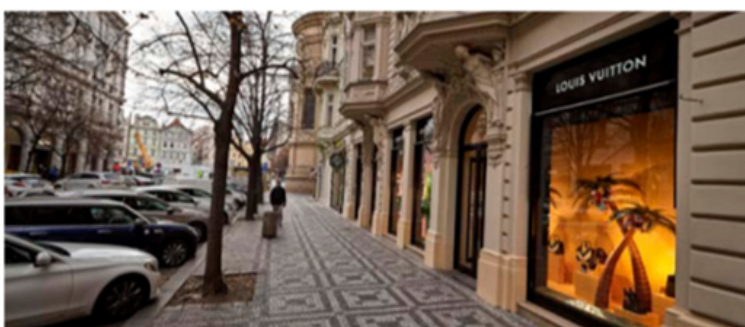
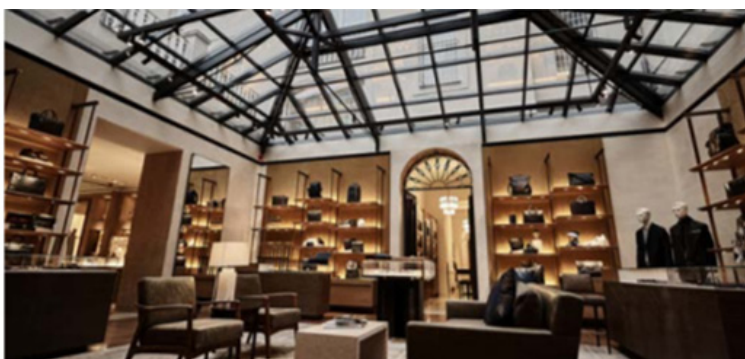
Předpokládáme, že v nabídce budou pro nové nájemce dva kancelářské prostory o celkové výměře 850 m² (uvolněné po AXA a O2). Vyhledávání nových nájemců už začalo, vzhledem k situaci na trhu nepředpokládáme problémy s obsazením.

Informace o provozu a opravách

- ▶ V průběhu loňského roku došlo k dokončení rekonstrukce hlavní recepcce a zřízení vnější kuřácké zóny.
- ▶ Během příštího roku máme v úmyslu přejít z elektrického vytápění budovy na plynové. Důvodem je úspora nákladů. Studie proveditelnosti připojení k ústřednímu zdroji tepla (výměník tepla) je hotova, stejně jako studie proveditelnosti připojení k plynovodu (plynový kotel), která byla schválena Ministerstvem životního prostředí ČR; projektová dokumentace byla objednána. Očekávané dokončení je v březnu 2020.

PAŘÍŽSKÁ 3 - BUDOVA LVMH ZÁKLADNÍ INFORMACE A PARAMETRY INVESTICE

Vypořádání nákupu:	Říjen 2015
Kupní cena:	1 127 milionů CZK
Aktuální hodnota (31. 12. 2019):	1 334 milionů CZK
Změna vůči pořizovací ceně:	+18,4 %
Očekávané nájemné (2020):	48 milionů CZK
Dluhové financování:	40 %
Hlavní nájemci:	Louis Vuitton
Pronajímaná plocha:	2 124 m ²
Obsazená plocha:	100 %



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.

PAŘÍŽSKÁ 3 – BUDOVA LVMH

Základní informace a parametry investice

Informace o správě nemovitosti v roce 2019

Jediným nájemcem budovy je společnost LVMH (Louis Vuitton Moët Hennessy), francouzský koncern se sídlem v Paříži, majitel více než 60 obchodních značek luxusního zboží. Společnost má nemovitost v pronájmu do roku 2025.

Získané nájemné v roce 2019 odpovídá 1 803 885 EUR.

Obsazenost budovy a informace o nájemném

Současná obsazenost je 100 %.

Očekávané nájemné na rok 2020 je 48 mil. CZK. Očekávané nájemné zohledňuje pravidelnou indexaci, která za uplynulý rok činila 3,12 %. Tato výše je stanovena pouze pro účely této budovy.

Nájemní smlouva nám dovoluje navýšení nájemného za podmínky dosažení určité výše obratu provozovny nájemce. Za dobu nájemního vztahu této výše zatím nebylo dosaženo. Výše obratu je stanovena pro každý rok zvlášť.

Informace o provozu a opravách

► V průběhu druhé poloviny roku bylo realizováno čištění fasády. Kvůli velkému provozu v Pařížské ulici byly provedeny i drobné opravy na fasádě.

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 nezkrácený 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 konzultovat 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.