

Důvěru  
je třeba si získat

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

# Realitní fond KB 2

Komentář k vývoji portfolia k 31. 12. 2019

## Popis fondu

- ▶ **Fond je určen pro dlouhodobé investory, jeho smyslem je zvýšení diverzifikace** investičního portfolia klientů do aktiv mimo finanční trhy, jejichž hodnota je do značné míry nezávislá na vývoji cen konvenčních finančních instrumentů.
- ▶ **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 4 až 6 % p. a. (cílováný výnos nepředstavuje žádnou garanci jeho dosažení ani garanci návratnosti vloženého kapitálu).
- ▶ Finální zhodnocení bude záviset zejména na obnovách nájemních smluv a prodejní ceně koupených nemovitostí.



### Charakteristika portfolia fondu – 31. 12. 2019

ISIN	CZ0008474897
Investiční horizont	Předpoklad 9 let (s možností prodloužení v případě potřeby až na 10 let)
Investiční strategie	Komerční nemovitosti v Praze
Měna	CZK (zajištění EUR aktiv do CZK)
Očekávaný výnos z nájemného	4–6 % p. a.
Celkový výnos	Negarantovaný (ovlivněn zejména prodejní cenou a obnovou nájemních smluv)
Doporučený podíl na portfoliu	5–10 % z finančních aktiv investora

## Základní výkonnostní charakteristiky fondu – 31. 12. 2019

Čistý majetek fondu: **3 177 934 375 CZK**  
NAV/PL: **1,1087**  
Změna od založení: **+10,87 %**

#### Poznámky a vysvětlivky:

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

**Založení fondu** = srpen 2016

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 7,0 %.** Výkonnost byla generována přeceněním nemovitostí v portfoliu a příjmem z nájemného a úrokových výnosů z volné hotovosti. Dle znaleckého posudku se zvýšilo ocenění u tří budov v portfoliu – Keystone (+3,2 %), Polygon (+2,1 %) a Forum Karlín (+2,5 %). Hodnota čtvrté budovy (hotel Ibis) zůstala nezměněna na úrovni pořizovací ceny z května 2019.
- ▶ Až na Polygon byly všechny nemovitosti plně obsazeny. V případě Polygonu byla obsazenost na 91 %, důvodem bylo nečekané vypovězení nájemní smlouvy ze strany jednoho nájemce (Hypermedia). Aktuálně již máme za tohoto nájemce náhradu.
- ▶ Bližší informace k jednotlivým budovám jsou uvedeny na dalších stránkách.

## Nemovitosti v portfoliu

Keystone	Keystone	Polygon	Forum Karlín	Na Poříčí 5
<b>Lokace</b>	Praha 8 – Karlín	Praha 4 – Pankrác	Praha 8 – Karlín	Praha 1
<b>Obsazenost</b>	100 %	91 %	100 %	100 %
<b>Ocenění k 31. 12. 2019*</b>	521 milionů CZK	28,6 milionu €	1 402 milionů CZK	N/A
<b>Y/Y (meziroční růst)</b>	+3,2 %	+2,1 %	+2,5 %	N/A
<b>Celková změna</b>	+2,2 %	+2,5 %	+2,5 %	N/A

\*Ocenění nemovitostí ve fondu je realizováno jednou ročně.

## Poznámky

- ▶ Pořizovací cena u budovy Na Poříčí 5 nebude na přání prodávajícího zatím zveřejněna.
- ▶ Fond dále drží majetkový podíl ve fondu Realitní fond KB (jeho prostřednictvím spoluvlastní budovy Square, City Point a Pařížská 3).
- ▶ Externí bankovní financování pro pořízení budov: 40 %

## Komentář k vývoji nemovitostního trhu

### Trh kanceláří v Praze

- ▶ Celkový objem moderních kancelářských prostor v Praze dosáhl na konci roku 2019 3 668 800 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>). Zhruba 39 % kancelářských budov má v současné době environmentální certifikáty LEED nebo BREEAM.
- ▶ V posledním čtvrtletí bylo dokončeno celkem 90 100 m<sup>2</sup> nových kanceláří v pěti nových a jedné rekonstruované budově: Harfa Office Center (27 100 m<sup>2</sup>) v Praze 9, Telehouse (20 900 m<sup>2</sup>) v Praze 6, SmíchOFF (9 600 m<sup>2</sup>) a Green Point (7 500 m<sup>2</sup>) v Praze 5 a Centrum Stromovka (5 700 m<sup>2</sup> pouze kancelářská plocha) v Praze 7. Dále se otevřelo také rekonstruované Centrum Vinice (19 300 m<sup>2</sup>) v Praze 10.

### Hlavní indikátory pražského kancelářského trhu

	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Výhled Q-Q
Nová nabídka, m <sup>2</sup>	28 500	28 100	51 800	43 800	90 100	▲
Čistá poptávka, m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> / 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 m<sup>2</sup> nové kancelářské plochy v rámci 25 budov. Během posledního čtvrtletí 2019 začala rekonstrukce budovy Na Příkopě 33 (7 500 m<sup>2</sup>) v Praze 1, bývalé budovy centrály Komerční banky.
- ▶ Celkem 204 100 m<sup>2</sup> 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

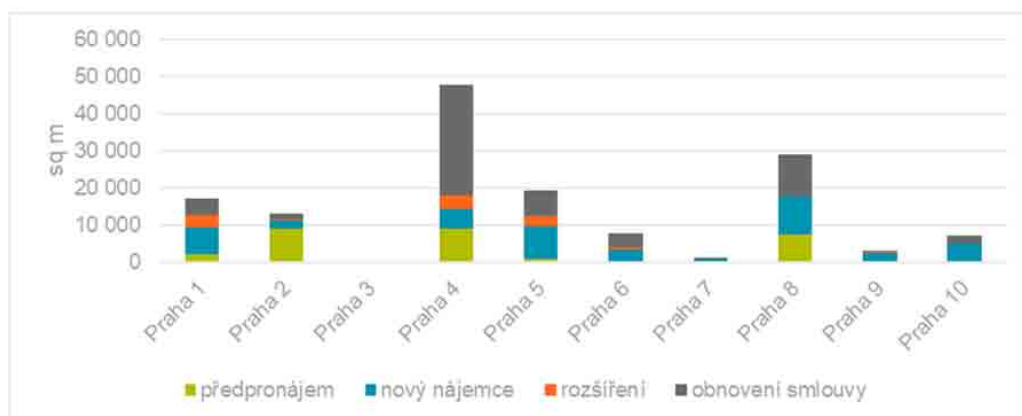
- ▶ Celková poptávka (včetně obnovených smluv a podnájmů) dosáhla během čtvrtého čtvrtletí 147 400 m<sup>2</sup>, což představuje asi 82 % nárůst oproti předchozímu čtvrtletí a 7 % pokles v meziročním srovnání. Celkový podíl obnovených smluv na všech uzavřených pronájmech byl ve čtvrtém čtvrtletí 41 %, 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. Neaktivnějšími sektory byly IT (27 % podíl na čisté poptávce), profesionální služby (19 %) a spotřební zboží (10 %).



Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

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

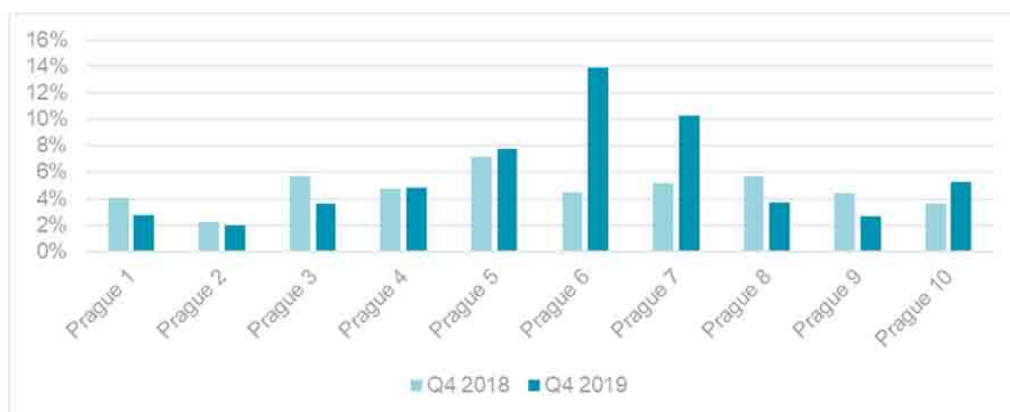
Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8, Česká republika, www.amundi.cz, IČ 601 96 769  
Společnost zapsaná 1. května 1994 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2524.

## Komentář k vývoji nemovitostního trhu

### 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 m<sup>2</sup>. 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 €/m<sup>2</sup>/měsíc. Nejvyšší nájem ve vzdálenějším centru (inner city) se pohyboval okolo 14,50-16,50 €/m<sup>2</sup>/měsíc, což je stejné jako v okrajových částech (outer city) města.

## Komentář k vývoji nemovitostního trhu

### Trh kanceláří na Praze 8

- ▶ Praha 8, a zejména část kolem centrálního Karlína, se pro své kancelářské prostory stala jednou z etablovaných a nejvyhledávanějších městských částí Prahy. Městskou část můžeme rozdělit do dvou částí: okolí mezi stanicemi metra Florenc a Křižíkova mezi ulicemi Thámova, Perneroва a Křižíkova (tzv. starý Karlín) a oblast podél řeky včetně Rohanského ostrova až po stanici metra Invalidovna (tzv. nový Karlín).
- ▶ Hlavními konkurenčními projekty jsou ve starém Karlíně Corso Karlín na Křižíkově ulici, Palác Karlín a Karlín Office House II v Thámově ulici. V novém Karlíně pak za zmínku stojí projekty River Garden II a III, projekt Futurama Business Park nebo nejnovější komplex Rustonka. Zejména díky nové výstavbě dosahuje většina kancelářských prostor (92 %) na Praze 8 třídy A.

### Nabídka a poptávka na Praze 8

- ▶ Současná celková velikost moderních (nových i nově zrekonstruovaných) kancelářských prostor v Praze 8 je asi 541 600 m<sup>2</sup>, z čehož 91 % připadá na nové budovy (15 % všech nových kancelářských budov v Praze).
- ▶ Míra neobsazenosti se v Praze 8 na konci roku 2019 opět snížila na 3,7 %, což je o 1,8 procentního bodu méně, než je celopražský průměr (5,5 %). Celková poptávka byla v posledním čtvrtletí letošního roku 29 600 m<sup>2</sup>, což představuje zhruba 20 % celkové pražské poptávky, přičemž většinou se jednalo o nově uzavřené smlouvy a předpronájmy (17 700 m<sup>2</sup>).

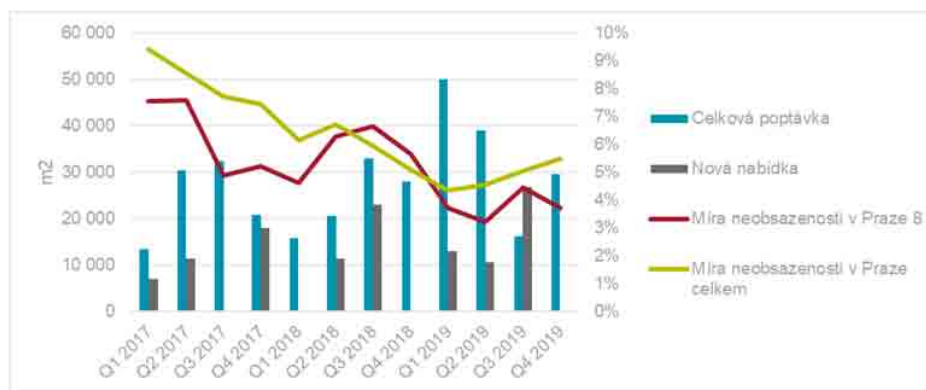
### Výstavba na Praze 8

- ▶ Jak již bylo zmíněno, Praha 8 se řadí k nejrychleji se rozvíjejícím městským částem se stabilní novou nabídkou kancelářských budov. V roce 2019 bylo dokončeno celkem 39 500 m<sup>2</sup> kancelářských prostor v nových projektech DOCK IN THREE (16 000 m<sup>2</sup>), Rustonka R3 (12 900 m<sup>2</sup>) a Praga Studios (10 600 m<sup>2</sup>). V letošním roce očekáváme také dokončení tří nových budov v celkové výměře 37 700 m<sup>2</sup>.

### Výše nájmu na Praze 8

- ▶ Nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze 8 se pohybuje v rozmezí 14,50–16,50 €/m<sup>2</sup>/měsíc. Průměrná výše nabízeného nájmu je asi 14,20 €/m<sup>2</sup>/měsíc.

### Nabídka a poptávka a míra neobsazenosti na Praze 8



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

### 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>, což bylo nejvíce z pražských částí (zhruba 38 % celkové poptávky v Praze). Většinou se jednalo o renegociace stávajících smluv (29 400 m<sup>2</sup>).

### 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 m<sup>2</sup>) a jedna rekonstruovaná (Life Building C v BB Centru - 11 100 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>.

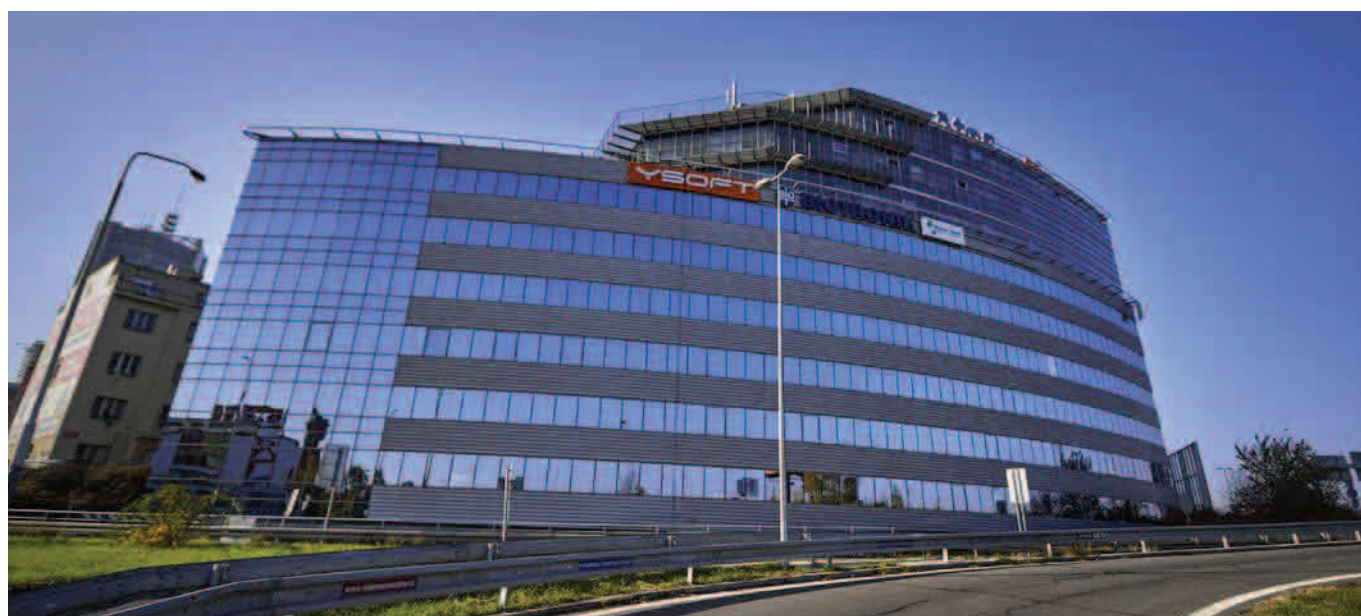
### Výše nájmu na Praze 4

- ▶ Nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze 4 se pohybuje v rozmezí 14,50–18,00 €/m<sup>2</sup>/měsíc. Průměrná výše nabízeného nájmu je asi 14,50 €/m<sup>2</sup>/měsíc.

## INFORMACE O BUDOVÁCH V PORTFOLIU

### POLYGON HOUSE, PRAHA 4 - PANKRÁC ZÁKLADNÍ INFORMACE A PARAMETRY INVESTICE

<b>Vypořádání nákupu:</b>	červenec 2018
<b>Kupní cena:</b>	27,9 mil. EUR
<b>Aktuální hodnota (31. 12. 2019):</b>	28,2 milionu EUR
<b>Změna vůči pořizovací ceně:</b>	+2,5 %
<b>Očekávané nájemné (2020):</b>	1,85 milionu EUR (meziroční nárůst o 200 tisíc EUR)
<b>Dluhové financování:</b>	40 %
<b>Hlavní nájemci:</b>	Barclays Capital Services, Y Soft, Atos, Siemens
<b>Pronajímaná plocha:</b>	10 571 m <sup>2</sup> , 126 parkovacích míst
<b>Obsazená plocha:</b>	91 %



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.



## POLYGON HOUSE, PRAHA 4 – PANKRÁČ

### Základní informace a parametry investice

#### Informace o správě nemovitosti v roce 2019

► Kancelářská budova Polygon House z roku 2004 má nezaměnitelný design ve tvaru lodi a je výborně viditelná z pražské magistrály. Budova se nachází v blízkosti stanice metra Pankrác (linka C) i dálnice (D1), poskytuje tak vynikající dostupnost pro veřejnou i soukromou dopravu. Sousední nákupní centrum Arkády Pankrác nabízí širokou škálu obchodů, restaurací, vybavení a služeb. Budova má 9 nadzemních a 2 podzemní podlaží, která tvoří celkem 11 368 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy, a kromě toho nabízí i 124 parkovacích míst. Společné prostory prošly důkladnou rekonstrukcí a v budově byla vybudována kantýna.

#### Informace o nájemních vztazích

- **Budova byla na konci roku obsazena z 91 %.** Oproti pololetí se tak obsazenost zhoršila, důvodem byl odchod jednoho z nájemců (Hypermedia), který se dostal do finančních potíží. Pohledávky za nájemcem byly splaceny. V tuto chvíli máme již na uvolněné prostory nového nájemce (Benefit Management). K podpisu smlouvy došlo v lednu 2020, k nastěhování by mělo dojít na začátku srpna 2020. Smlouva je podepsaná na 6 let.
- Očekávané nájemné na rok 2020 je 1,85 milionu EUR, což představuje nárůst o 200 tisíc EUR v porovnání s rokem 2019. Zvýšení nájemného je dáno indexací a skutečností, že v roce 2019 docházelo k dočerpávání slev na nájemném.
- V roce 2020 nedojde k vypršení žádného významného kontraktu. Nejbližší expirace nás čeká v roce 2021, konkrétně u nájemců Y Soft (1 600 m<sup>2</sup>), BARCLAYS (1 245 m<sup>2</sup>), SIEMENS (878 m<sup>2</sup>).
- Společnost Biotronik (531 m<sup>2</sup>) prodloužila nájemní smlouvu o tři roky do března 2023. Smlouva byla prodloužena za stejných podmínek. Pharm-Olam International prodloužil nájemní smlouvu do srpna 2025.

#### Informace o provozu/opravách

##### **Ve 4. čtvrtletí 2019 probíhalo několik výběrových řízení**

- Na modernizaci výtahů, výměnu chladících strojů (CAPEX)
- Na dodavatele plynu a elektrické energie (OPEX)

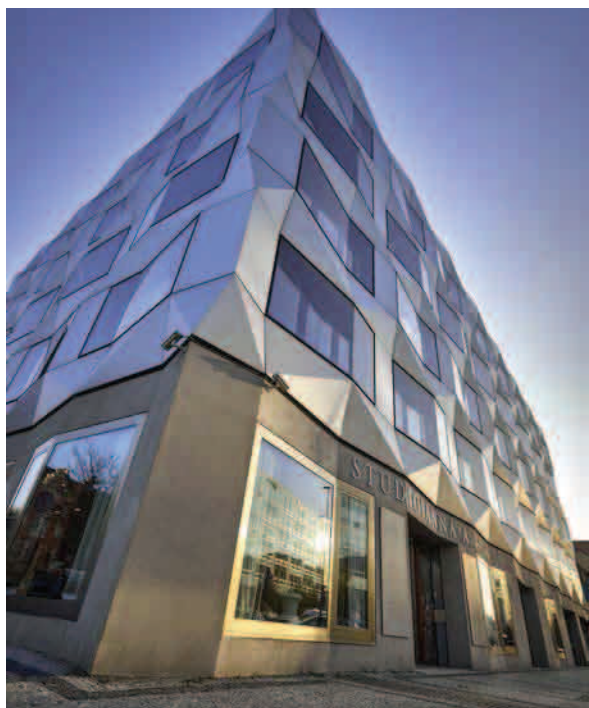
##### **Technické záležitosti**

- V průběhu roku 2019 započala modernizace výtahů, výměna proběhne v roce 2020, a rozeběhly se práce na modernizaci vzduchotechniky.

## KEYSTONE, PRAHA 8 - KARLÍN

### ZÁKLADNÍ INFORMACE A PARAMETRY INVESTICE

<b>Vypořádání nákupu:</b>	květen 2017
<b>Kupní cena:</b>	510 mil. CZK
<b>Aktuální hodnota (31. 12. 2019)</b>	521 milionů CZK
<b>Změna vůči pořizovací ceně:</b>	+2,2 %
<b>Očekávané nájemné (2020)</b>	38 milionů CZK (meziroční nárůst o 2 miliony CZK)
<b>Dluhové financování:</b>	40 %
<b>Hlavní nájemci:</b>	SMP CZ, Průmstav*, Adidas
<b>Pronajímaná plocha:</b>	6 447 m <sup>2</sup> + 82 parkovacích míst
<b>Obsazená plocha:</b>	100 %



\* Největší nájemcem v budově zůstávají Průmstav a SMP, které své prostory dále pronajímají (jedná se o podnájem, obě společnosti v budově již nejsou kvůli změně sídla). Oba subjekty mají nájemní smlouvu do roku 2022.

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

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

---

## KEYSTONE, PRAHA 8 – KARLÍN

### Základní informace a parametry investice

#### Informace o správě nemovitosti v roce 2019

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. Projekt nese nezaměnitelný rukopis švýcarských architektů Mathiase Müllera a Daniela Niggliho ze světově uznávané švýcarské architektonické kanceláře EM2N ([www.em2n.ch](http://www.em2n.ch)). Výstavba budovy o celkové rozloze 6.446 m<sup>2</sup> kancelářských a obchodních ploch nejvyššího standardu byla zahájena v březnu 2010 a byla dokončena v únoru 2012.

#### Obsazenost budovy a jednání s nájemci

Budova je dnes 100% obsazena. Očekávané nájemné na rok 2020 je 38 milionů Kč, což představuje nárůst o 2 miliony Kč oproti skutečnosti v roce 2019. Nárůst nájemného je dán indexací a postupným náběhem nových smluv (BoConcept, Adidas).

#### Informace o provozu/opravách

Pro nájemce Adidas jsme dokončili úpravu prostor (fit-out), běžecké centrum Adidas bylo otevřeno na konci září 2019.

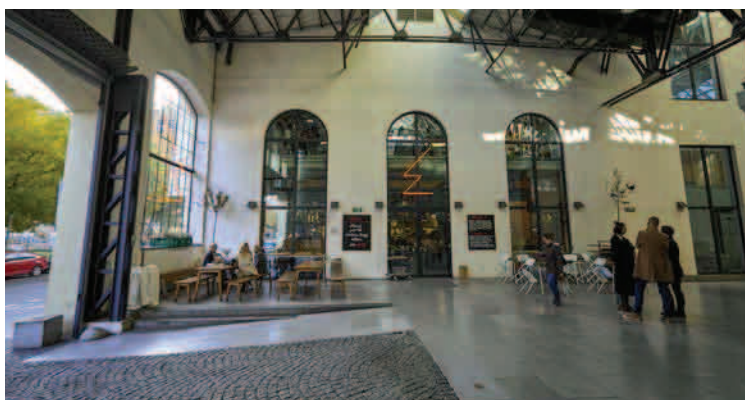
Ve 4. čtvrtletí byla uplatněna reklamace na zatékání do prostor BoConcept.

Obdrželi jsme nový průkaz energetické náročnosti budovy. Hodnocení se zlepšilo z původního „C“ na „B“.

## FORUM KARLÍN, PRAHA 8 - KARLÍN

### ZÁKLADNÍ INFORMACE A PARAMETRY INVESTICE

<b>Vypořádání nákupu:</b>	Říjen 2018
<b>Kupní cena:</b>	1 368 milionů CZK
<b>Aktuální hodnota (31.12.2019):</b>	1 402 milionů CZK
<b>Změna vůči pořizovací ceně:</b>	+2,5 %
<b>Očekávané nájemné (2020):</b>	87 milionů CZK (meziroční nárůst o 4 miliony CZK)
<b>Dluhové financování:</b>	40 %
<b>Hlavní nájemci:</b>	Economia, Forum Karlín, Socialbakers, ESKA
<b>Pronajímaná plocha:</b>	21 030 m <sup>2</sup> + 209 parkovacích míst
<b>Obsazená plocha:</b>	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.

## FORUM KARLÍN, PRAHA 8 – KARLÍN

### Základní informace a parametry investice

#### Informace o správě nemovitosti v roce 2019

Forum Karlín je multifunkční kancelářská budova, která má 8 nadzemních a 3 podzemní podlaží. Celková pronajimatelná plocha budovy činí 21 030 m<sup>2</sup>. Dále je v budově k dispozici celkem 209 podzemních parkovacích stání. Objekt se nachází v centru Karlína v bezprostřední blízkosti stanice metra Křížíkova (linka B), čímž poskytuje výbornou dopravní dostupnost. Budova se skládá z několika částí – kancelářské budovy (14 851 m<sup>2</sup>), v jejíž suterénní části je koncertní/kongresová hala (4 827 m<sup>2</sup>), a přílehlajícího objektu, který má v nájmu Economia, a.s., mimo jiné vydavatel deníku Hospodářské noviny a týdeníků Respekt a Ekonom.

#### Obsazenost budovy

Aktuálně je budova 100% obsazena. Očekávané nájemné na rok 2020 je 87 milionů, což představuje meziroční nárůst o 4 miliony Kč. Zvýšení je dáno indexací.

V současné době jednáme s několika nájemci o prodloužení smlouvy. Společnost Socialbakers (3 850 m<sup>2</sup>) zamýšlí prodloužit smlouvu o 5 let a zvažuje rozšíření pronajímané plochy. U třech nájemců dojde pravděpodobně k ukončení smlouvy. Jedná se o společnosti Oracle (566 m<sup>2</sup>), LBM (560 m<sup>2</sup>) a AWT (760 m<sup>2</sup>).

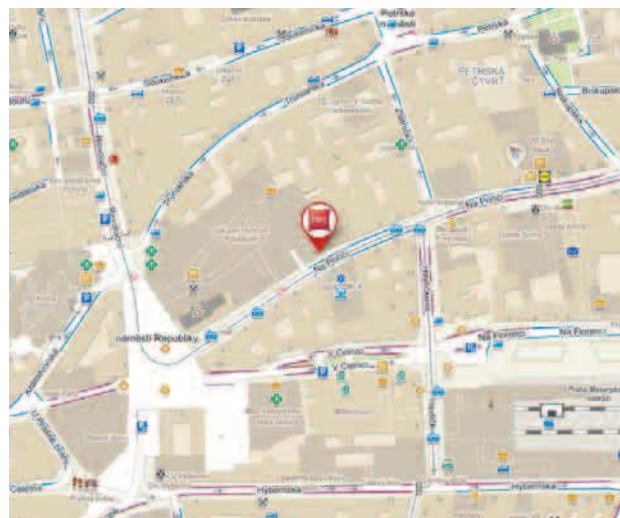
Největším nájemcem kancelářské části budovy zůstává Economia (4 376m<sup>2</sup>), která má podepsanou nájemní smlouvu do konce roku 2030.

#### Informace o provozu/opravách

Na konci prosince, před Vánoci, došlo v kancelářské budově k požáru elektrického rozvaděče. Odhadované škody jsou v řádech nižších desítek milionů korun, událost je nahlášena pojišťovně a předpokládáme její krytí. Současní nájemci byli událostí částečně zasaženi, museli omezit provoz. Ušlé nájemné je součástí uvedené události.

## NA POŘÍČÍ 5, PRAHA 1 ZÁKLADNÍ INFORMACE A PARAMETRY INVESTICE

<b>Vypořádání nákupu:</b>	Červen 2019
<b>Kupní cena:</b>	Požizovací cena nebude na přání prodávajícího zatím zveřejněna
<b>Akviziční výnos:</b>	4,5 %
<b>Dluhové financování:</b>	35 %
<b>Hlavní nájemci:</b>	ACCOR Group – hotel Ibis Praha Old Town
<b>Pronajímaná plocha:</b>	292 pokojů, 1 400 m <sup>2</sup> kanceláří, 74 parkovacích míst
<b>Obsazená plocha:</b>	100 %



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

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

## NA POŘÍČÍ 5, PRAHA 1 (IBIS) Základní informace a parametry investice

### Informace o správě nemovitosti v roce 2019

Objekt v ulici Na Poříčí 5 má, vzhledem k lokalitě, poměrně bohatou minulost. V místě současného hotelu vznikl v 16. století po přestavbě středověkých objektů dům „Nová hospoda“, který se v 19. století rozšířil na hotel. Objekt byl v letech 2005–2006 přestavěn na hotel „IBIS“ sítě hotelů ACCOR; dnes hotel „Ibis Praha Old Town“.

Celý objekt se skládá ze dvou budov. Zadní budova hotelu je novější, poslední rekonstrukcí prošla v roce 2017. Přední kancelářská budova si uchovala historické prvky. Interiér byl rekonstruován v letech 2018 a 2019, čímž byly vytvořeny kancelářské prostory o vysokém standardu. Budova hotelu má 9 nadzemních podlaží a 3 podzemní podlaží. Rekonstruované kancelářské prostory jsou rozprostřeny na 4 podlažích.

Největším nájemcem budovy je ACCOR, provozovatel hotelu Ibis Prague Old Town, s více než desetiletou nájemní smlouvou. V budově najdeme i kancelářské prostory, které jsou vhodné pro samostatného nájemce a o jejichž pronájmu v současné době jednáme s několika zájemci.

### Obsazenost budovy

Budova je 100% obsazena dvěma nájemci, hotelem (Ibis) a dentální a kosmetickou klinikou (Helenica, s.r.o.). Očekávané nájemné za rok 2020 je 46 milionů Kč, přičemž v první polovině roku má klinika dle smlouvy nájemní prázdniny.

Nájemní smlouva s klinikou je podepsána na 11 let do konce roku 2031. Nájemní smlouva hotelu je do dubna 2031.

### Informace o provozu/opravách

V současné době pokračují práce na fit-out řešení pro kliniku a úprava parkovacího systému.

## Investice realizované prostřednictvím majetkového podílu ve fondu realitní fond KB 1

- ▶ Na konci roku 2016 Realitní fond KB 2 majetkově vstoupil do fondu Realitního fondu KB 1. Hodnota investice dosáhla 454 mil. Kč.
- ▶ **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 ve výročním komentáři na stránkách fondu (<https://www.amundi-kb.cz/real-estate-fond/detail/CZ0008474616>).

### Nemovitosti v portfoliu

Keystone	Square	Pařížská	City Point
<b>Lokace</b>	Praha 4 - Budějovická	Praha 1	Praha 4 - Pankrác
<b>Obsazenost</b>	100 %	100 %	100 %
<b>Ocenění k 31. 12. 2019*</b>	57,8 milionů EUR	1 334 milionů CZK	18,2 milionu EUR
<b>Y/Y (meziroční růst)</b>	+2,7 %	+1,2 %	+2,2 %
<b>Celková změna</b>	+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](http://www.amundi.cz), IČ 601 96 769  
Společnost zapsaná 1. května 1994 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2524.



**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](http://www.amundi.cz), IČ 601 96 769  
Společnost zapsaná 1. května 1994 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2524.