

## Trh kanceláří v Praze

Celkový objem moderních kancelářských prostor v Praze dosáhl na konci prvního čtvrtletí roku 2020 3 674 600 m<sup>2</sup>. Podíl budov třídy A na celkovém objemu se zvýšil na 74,4 %, přičemž nejvyšší třídou klasifikace AAA disponuje asi 22,2 % celkové plochy kancelářských prostor (816 000 m<sup>2</sup>). Zhruba 40 % kancelářských budov má v současné době environmentální certifikáty LEED nebo BREEAM (celosvětově nejuznávanějšími systémy certifikace udržitelnosti budov).

V prvním čtvrtletí bylo dokončeno celkem 20 800 m<sup>2</sup> nových kanceláří. Šlo o dvě nové budovy v rámci větších developerských projektů: Churchill II v Praze 2 s 11 200 m<sup>2</sup> a Kotelna Park Fáze II v Praze 5 s 9 600 m<sup>2</sup>.

## Hlavní indikátory

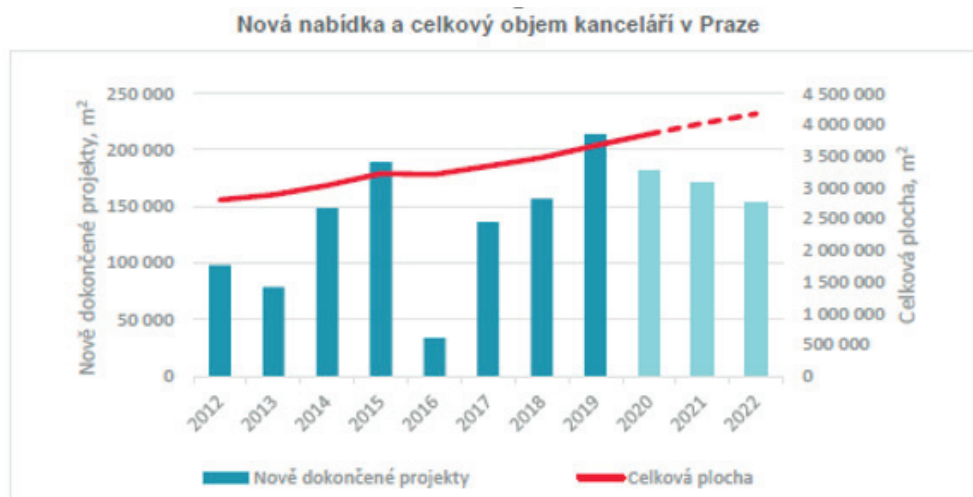
	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Výhled Q - Q
Nová nabídka, m <sup>2</sup>	28 100	51 800	43 800	90 100	20 800	▲
Čistá poptávka, m <sup>2</sup>	89 300	49 000	49 400	86 000	53 300	▲
Míra neobsazenosti, %	4,4	4,5	5,1	5,5	5,4	▼
Nejvyšší dosažitelné nájemné, €/ m <sup>2</sup> / měs.	22,5	23,0	23,5	23,5	23,5	▶

Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

## Výstavba

V současné době je v Praze ve výstavbě asi 253 700 m<sup>2</sup> nových kancelářských ploch v rámci 24 budov. Během prvního čtvrtletí 2020 začala výstavba budovy Harfa 3 (30 700 m<sup>2</sup>) v Praze 9.

Celkem 181 800 m<sup>2</sup> nových a nově zrekonstruovaných kanceláří by mělo být dokončeno do konce letošního roku, o něco málo menší objem (170 900 m<sup>2</sup>) by měl přibýt na trhu také v roce 2021.

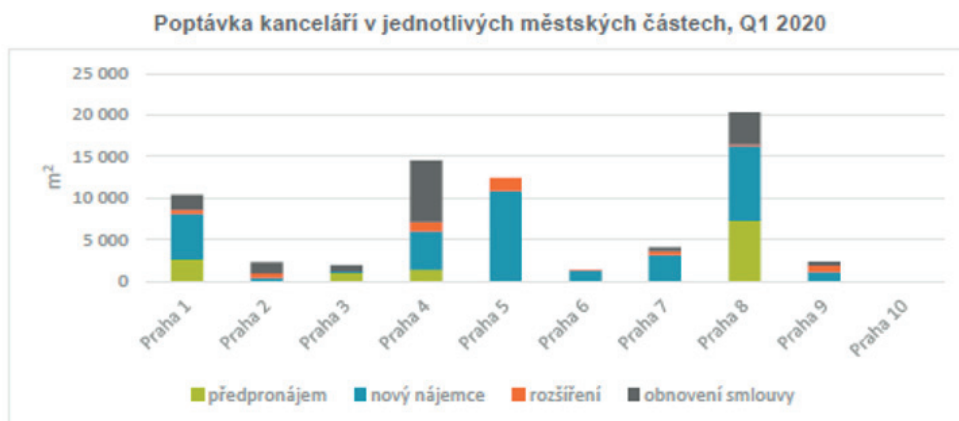


Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

# Poptávka

Celková poptávka (včetně obnovených smluv a podnámů) se během prvního čtvrtletí snížila na 69 600 m<sup>2</sup>, což představuje asi 53 % pokles oproti předchozímu čtvrtletí a 37 % pokles v meziročním srovnání. Celkový podíl obnovených smluv na všech uzavřených pronájmech byl v prvním čtvrtletí pouze 23 %, což je zhruba stejně jako ve stejném období v minulém roce. Nicméně nově uzavřené smlouvy na celkové poptávce dosáhly na konci prvního čtvrtletí významného podílu 52 %.

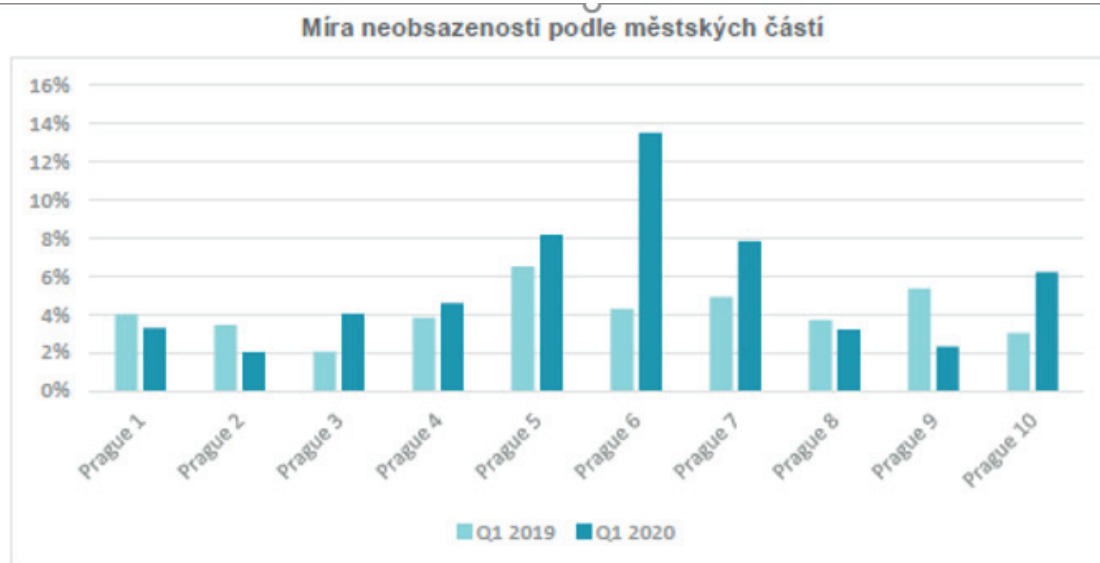
Nejvyšší poptávka po kancelářských prostorech byla během prvního čtvrtletí 2020 v Praze 8 (29 %), za níž následovaly lokality v Praze 4 (21 %) a Praze 5 (18 %). Neaktivnějšími sektory byly spotřební zboží (23 % podíl na čisté poptávce), IT (19 %) a farmacie (15 %).



*Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum*

# Obsazenost a výše nájmu

Na začátku roku 2020 se podíl neobsazených kanceláří mírně snížil o 0,1 % na hodnotu 5,4 % v porovnání s předchozím čtvrtletím. Celková neobsazená plocha dosáhla 197 300 m<sup>2</sup>. Nejvyšší neobsazenost nyní evidujeme v Praze 6 (13,5 %), zatímco nejnižší hodnoty byly zaznamenány v Praze 2 (2,0 %), Praze 9 (2,3 %) a v Praze 8 (3,2 %).



*Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum*

---

# Dopady pandemie COVID-19 na kancelářský sektor

V rámci realitního trhu patří kancelářský sektor mezi ty zatím méně zasažené. Doposud nevíme o žádné firmě, která by zcela přestala fungovat jen kvůli dobrovolnému přesunu na tzv. home office. Nicméně je pravděpodobné, že někteří z uživatelů kancelářských prostor, kteří jsou bezprostředně navázáni na cestovní ruch, maloobchod nebo výrobu, budou časem revidovat své fungování v závislosti na dopadech mimořádných opatření.

## Práce na dálku bude běžnější

Momentální situace velmi prověřuje firmy v jejich připravenosti na remote working, tedy práci na dálku. Pro spoustu manažerů je to ale mnohdy první příležitost vyzkoušet si řídit tým na dálku, a tak to možná bude mít do budoucna vliv na rozšíření tohoto způsobu práce i za normální situace. To se nejspíš do budoucna projeví ve změnách uspořádání a velikosti kancelářských prostor.

## Smlouvy nové, stávající i budoucí

Rozjednané nájemní smlouvy se řeší dál, zatím beze změn, nicméně je znát zpomalení reakcí, neboť společnosti hlavně zajišťují své podnikání a učí se fungovat v novém režimu. Pro realitní trh všeobecně je omezená možnost realizovat prohlídky prostor, stále častěji se ale setkáváme s online prohlídkami, takže i to lze vyřešit.

Z právního hlediska nebyla „evakuace“ kanceláří nařízena a kancelářští uživatelé tak musí dále platit nájemné, i když prostory momentálně nevyužívají. Na rozdíl od maloobchodu ale mohou naštěstí generovat zisk i mimo kanceláře. Množí se však dotazy a návrhy, jak fungování v podobných pandemických situacích ukotvit do budoucích nájemních smluv, což bude jistě zajímavé téma k řešení v příštích měsících. Z tohoto důvodu se asi také firmy začnou více zajímat o kratší a flexibilnější nájemní smlouvy.

## Flexibilní kancelářská řešení

Oblíbené flexibilní kanceláře neměly v České republice povinnost uzavřít, nicméně zejméno prázdnotou a vzhledem ke krátkým nájemním smlouvám se dá předpokládat, že klienti budou přerušovat svá členství či ukončovat smlouvy, kdy to jen bude možné. Pro tento sektor tak přichází velice náročné období. Flexibilní kanceláře představují takového „maloobchodníka“ v kancelářském segmentu, a tak od jejich operátorů bude tlak na snížení nebo neplacení nájemného v době nucených karantén, jak se již ukazuje na zahraničních trzích i u nás. Otázkou je, kolik operátorů je dostatečně finančně silných, aby toto období překonali. Ti, kteří to dokážou, pak budou mít naopak velmi silnou pozici pro rozvoj. Po každé krizi následuje období, kdy společnosti hledají krátkodobější a flexibilnější řešení, a to právě flexibilní kanceláře nabízejí.

Již v mezidobí se ale snaží operátoři nabídnout prostory společnostem, které chtějí rozložit riziko nakažení svých zaměstnanců a rozhodnou se dočasně rozdělit týmy mezi vlastní kancelářské prostory a flexibilní kancelář.

## Hlavní změny

Situace se mění každým dnem. Již nyní ale lze odvozovat, jak kancelářský trh ovlivní proměna podoby kancelářských prostor kvůli častější práci z domova, větší flexibilita nájemních smluv umožňující reagovat na podobné situace a nutnost některých operátorů flexibilních kanceláří pozměnit svou strategii a zaměřit se ještě více na korporátní sektor.

# Informace k fondu Realitní fond KB 2

## Výkonnost fondu (data k 31. 12. 2019)

Ocenění fondu probíhá jednou ročně, ocenění je stanoveno k 30/11 a jeho změna je následně promítnuta do kurzu fondu vyhlášeného ke konci roku. Vzhledem k charakteru a dlouhodobému investičnímu horizontu neuvažujeme o tom, že bychom zvýšili frekvenci ocenění nebo přistoupili k mimořádnému ocenění.

	2019	2018	Od založení	Datum založení
Realitní fond KB 2	+ 7,0 %	0,5 %	10,9 %	8/2016

## Realitní fond KB 2

Fond byl založen v srpnu 2016. V rámci svého investičního období investoval postupně do čtyř nemovitostí v Praze – kancelářské budovy Keystone v Karlíně, polyfunkční budovy Forum Karlín, kancelářské budově Polygon na Pankráci a hotelu Ibis v centru Prahy v těsné blízkosti náměstí Republiky. Obsazenost budova je 100 %, až na Polygon, kde je 91 %. Hodnota všech budov byla přeceněna směrem nahoru vzhledem k jejich pořizovací hodnotě.

	Keystone	Polygon	Forum Karlín	IBIS
Hodnota k 31. 12. 2019	521 mil. CZK	28,6 m €	1 402 mil. CZK	1 097 mil. CZK
Změna ocenění za poslední rok	+3,2 %	+ 2,1 %	+ 2,5 %	N/A
Změna ocenění od akvizice	+2,2 %	+ 2,5 %	+ 2,5 %	N/A

## Dopad současné situace na jednotlivé nemovitosti v portfoliu fondu

### Keystone

Budova zůstala po celou dobu vyhlášení nouzového stavu v provozu. Několik nájemců požádalo o snížení či odložení splatnosti nájmu, a to v důsledku státem nařízeného uzavření provozoven (především retail). Jednalo se o společnosti z oblasti obchodu a výroby.

### Příležitosti / potenciální rizika

V letošním roce nekončí žádná z nájemních smluv. V příštím roce vyprší nájemní smlouva na cca 9 % celkové pronajímatelné plochy a nájemce deklaruje, že s vysokou pravděpodobností nebude v nájmu pokračovat.

## Forum Karlín

Nastalá situace nejméně dopadá na nájemce koncertní haly a provozovnu restaurace, které od poloviny března zůstávají z nařízení vlády uzavřené. Kancelářské prostory zůstaly v provozu.

O snížení nebo odklad nájemného požádali 3 nájemci, kteří byli nejvíce zasaženi krizovými nařízeními.

### Příležitosti / potenciální rizika

V rámci 2. čtvrtletí dojde k ukončení smluv se 3 nájemci (10 % plochy budovy) a naopak u jednoho nájemce jednáme o rozšíření plochy. Souběžně probíhají jednání a prohlídky s potenciálními zájemci.

V prosinci 2019 byl ústřednou EPS vyhlášen požár v rozvodně nízkého napětí (NN) v 2NP na jedné části komplexu. V průběhu prvního čtvrtletí probíhaly sanační a rekonstrukční práce. V současnosti probíhá finalizace prací s předpokládaným termínem ukončení v květnu 2020, kdy dojde k znovuzapojení rozvodny NN. Následně bude cca 1 měsíc probíhat napojování technologií a funkčnosti. Celá událost podléhá pojistnému krytí, pojišťovna průběžně proplácí vzniklé náklady.

Druhý požár (z důvodu údržby vybavení nájemce) z ledna 2020 byl menšího rozsahu a zasáhl restauraci ESKA. V současnosti je už vyřešen, financování škody formou pojistného plnění. Nájemce po dobu incidentu fungoval v provizorním režimu.

## Polygon

Budova zůstala po celou dobu vyhlášení nouzového stavu v provozu. Několik nájemců požádalo o snížení či odložení splatnosti nájmu, a to v důsledku státem nařízeného uzavření provozoven. Bližší informace není možné komunikovat s ohledem na probíhající jednání.

### Příležitosti / potenciální rizika

V letošním roce nekončí žádná z nájemních smluv. V průběhu roku 2021 vyprší nájem na 4,6 tis. m<sup>2</sup> (cca 43 % celkové pronajímatelné plochy), rozhovory s nájemci započaly, ale vzhledem na aktuální situaci to není pro nájemce prioritou. Odhadujeme, že většina nájemců nájemní vztah prodlouží.

## NA POŘÍČÍ 5 – Hotel IBIS a kancelářská část

Současná situace velmi citlivě dopadla na hlavního nájemce Kateřinská Hotel s.r.o. – provozovatele hotelu Ibis (patří do skupiny Accor Group). Ten zůstává od 3. dubna z nařízení vlády uzavřen. S nájemcem nyní probíhá jednání o možných změnách ve smluvním vztahu.

Zbylé prostory (20 % celkové plochy) jsou od začátku roka pronajaty společností Helenica s.r.o., která zde provozuje kosmetické a dentální centrum. Klinika zahájila svou činnost v březnu 2020.

V souvislosti s dopady pandemie a navazující ekonomickou krizí jsme na všech budovách z důvodu opatrnosti přehodnotili kapitálové a investiční výdaje plánované pro rok 2020.

## Upozornění:

Realitní fondy, u kterých Amundi zajišťuje roli manažera fondu a Komerční banka, a.s. roli distributora jsou určeny kvalifikovaným investorům 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. Amundi Czech Republic včetně jakékoli jiné společnosti ze skupiny Amundi (např. Amundi Immobilier), stejně tak jako Komerční banka, a.s., nepřebírají 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.