

Realitní fond KB 3

Výroční komentář k fondu za rok 2020

Hodnota kurzu k 31/12/2020

1,00

Hodnota kurzu zůstala po celé upisovací období na stejné úrovni (1,00)

Objem majetku fondu k 31/12/2020

1,6 miliardy CZK

Zainvestovanost fondu k 31/12/2020

33 %*

*Zainvestovanost fondu vyjadřuje současný závazek investice do fondu AREPE

Na konci roku 2020 skončilo upisovací období fondu. Investoři za 15 měsíců vložili do fondu **více než 1,6 miliardy CZK**. Velmi si vážíme důvěry všech klientů, kteří se rozhodli investovat do našeho v pořadí již třetího nemovitostního fondu.

V průběhu upisovacího období fond realizoval první investici **do institucionálního nemovitostního fondu AREPE**. Hodnota této investice **dosáhne 20 milionů EUR**. První část závazku (3,75 milionů EUR) byla zavolána fondem AREPE v červnu 2019, druhá část (16,25 milionů EUR) pak pravděpodobně v průběhu prvního čtvrtletí 2021 pro účely **akvizice kancelářské budovy ve Varšavě**.

Portfolio fondu AREPE se tak rozroste na celkem čtyři komerční nemovitosti - kancelářský komplex Zalando v Berlíně, berlínský hotel Steigenberger, obchodní centrum v německé Chotěbuzi a již avizovanou kancelářskou budovu ve Varšavě. Management fondu AREPE pokračuje v jednáních o prodeji obchodního centra v Chotěbuzi. Více informací o jednotlivých nemovitostech najdete na dalších stránkách tohoto reportu.

V průběhu roku 2020 jsme analyzovali 10 investičních příležitostí na lokálním trhu. Našli jsme dvě nemovitosti, které splňovaly naše kritéria, a proto jsme se o ně začali blíže zajímat. Jedna z nich se nachází v širším centru Prahy, s plochou kolem 7000 m², byla nedávno rekonstruovaná a velikost transakce by měla dosahovat 20 milionů EUR. Ostatní příležitosti byly buď drahé, nedostatečně konkurenceschopné, nebo vyžadovaly větší investice, případně měly krátkou dobu pronájmu.

KANCELÁŘSKÁ BUDOVA ZALANDO, BERLÍN, NĚMECKO

Základní informace a parametry investice

Vypořádání nákupu	červen 2014
Kupní cena	85 milionů EUR
Aktuální hodnota (31. 12. 2020)	139,1 milionů EUR
Změna vůči pořizovací ceně	+63,6 %
Změna za poslední rok 2020	+4,4 %
Nájemné v roce 2020	4,8 milionů EUR (204 EUR na m ²)
Hlavní nájemci	Zalando
Pronajímatelná plocha	23 445 m ² + 128 parkovacích míst
Obsazenost	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.

KANCELÁŘSKÁ BUDOVA ZALANDO, BERLÍN, NĚMECKO Základní informace a parametry investice

Informace o správě nemovitosti v roce 2020

Zalando je kancelářský komplex v centru Berlína s vynikajícími fundamenty: umístění, kvalita budovy a nájemce.

Obsazenost budovy a jednání s nájemci

Nájemce nebyl krizí Covid zasažen a nepožadoval po vlastníkově budovy žádné úlevy.

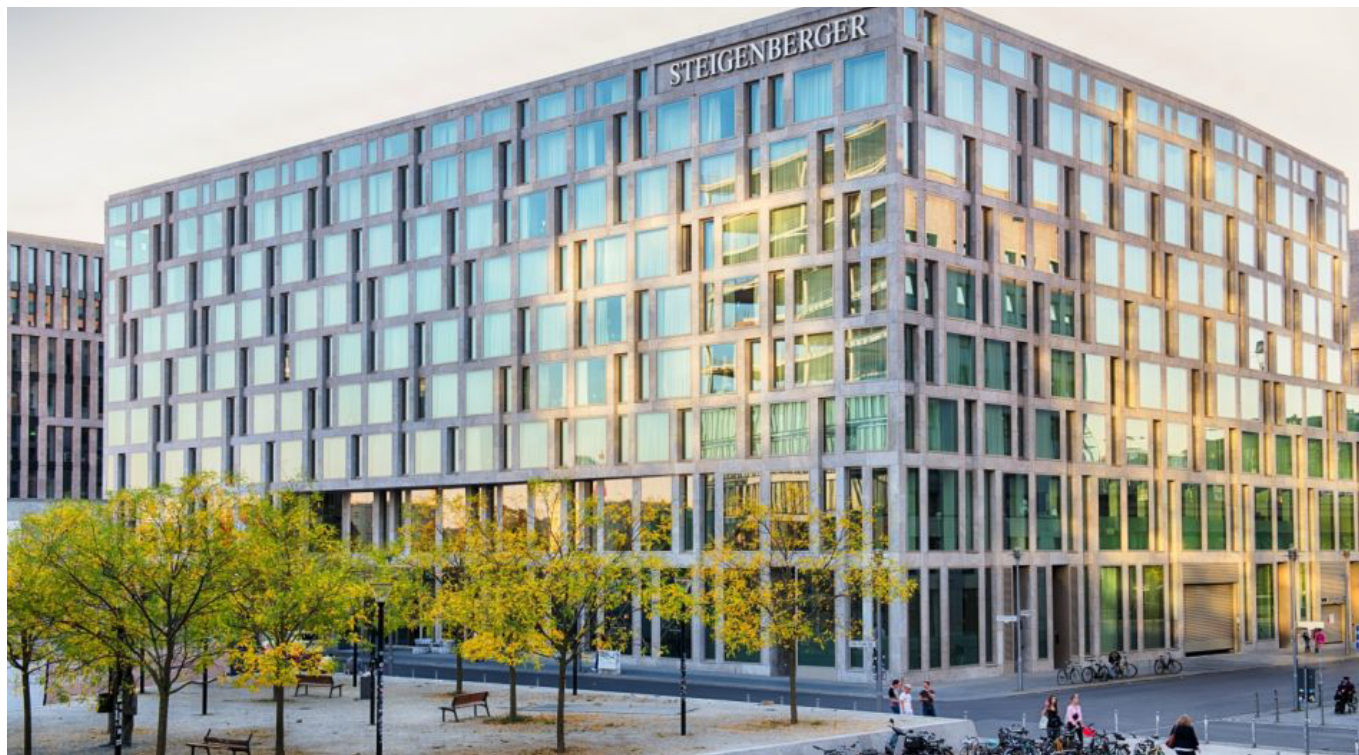
Informace o provozu/opravách

Budova je ve vynikajícím technickém stavu. Správa budovy je svěřena od ledna 2021 společnosti IC Immobilien.

Steigenberger Hotel, Berlín, Německo

Základní informace a parametry investice

Vypořádání nákupu	červen 2014
Kupní cena	86 milionů EUR
Aktuální hodnota (31. 12. 2020)	86.4 milionů EUR
Změna vůči pořizovací ceně	+0,5 %
Změna za poslední rok 2020	-10,6 %*
Nájemné v roce 2020	4,7 milionů EUR
Hlavní nájemci	Hotel Steigenberger
Pronajímatelná plocha	23 819 m ² včetně 38 parkovacích míst
Obsazenost	100 %



*Pokles ceny postihne jen menší část realizované investice z roku 2019 a tudíž nezpůsobí výrazný pokles NAV fondu a nebude mít negativní dopad na podílníky fondu REALITNÍ FOND KB 3 při zavolání zbytku investice v roce 2021

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.

Steigenberger Hotel, Berlín, Německo

Základní informace a parametry investice

Informace o správě nemovitosti v roce 2020

Hotel Steigenberger se nachází přímo před hlavním vlakovým nádražím v Berlíně, na dohled od Federálního kancléřství. Mnoho zajímavých míst je v docházkové vzdálenosti, včetně Náměstí republiky (cca 850 m) a Braniborské brány (cca 1,5 km).

Obsazenost budovy a jednání s nájemci

Obrat hotelu: Kvůli zavedení druhého lockdown v Německu na konci roku, se zhoršila čísla reportovaná nájemcem. Průměrná obsazenost hotelu klesla o 18 % a tržby z hotelového pokoje o 18,93 EUR za noc.

Kvůli krizi činily nedoplatky nájmu 1 mil EUR. Nájemce se dohodl s vlastníkem na měsíčních splátkách nedoplatků od ledna 2021 do prosince 2022.

Informace o provozu/opravách

Správa budovy bude svěřena od třetího kvartálu 2021 společnosti IC Immobilien.

NÁKUPNÍ CENTRUM BLECHEN CARRÉ, CHOTĚBUZ, NEMĚCKO, základní informace a parametry investice

Vypořádání nákupu	2008
Kupní cena	71 milionů EUR
Aktuální hodnota (31. 12. 2020)	46,5 milionů EUR
Změna vůči pořizovací ceně	-34,50 %
Změna za poslední rok 2020	-16,8 %*
Nájemné v roce 2020	3,8 milionů EUR
Hlavní nájemci	TJX Deutschland, DM-Drogerie Markt, Deichmann, Medimax Zentrale Electronic, New Yorker S.H.K.
Pronajímatelná plocha	20 281 m ²
Obsazenost	95,30 %



*Pokles ceny postihne jen menší část realizované investice z roku 2019 a tudíž nezpůsobí výrazný pokles NAV fondu a nebude mít negativní dopad na podílníky fondu REALITNÍ FOND KB 3 při zavolání zbytku investice v roce 2021.

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.

NÁKUPNÍ CENTRUM BLECHEN CARRÉ, CHOTĚBUZ, NEMĚCKO, základní informace a parametry investice

Informace o správě nemovitosti v roce 2020

Obchodní centrum Blechen Carré se nachází na okraji historického centra města Chotěbuz a je lemováno tradiční nákupní ulicí Spremberger, radnicí, nákupní galerií Kaufhof a administrativními budovami s vysokým počtem návštěvníků.

Informace o nájemních vztazích

V roce 2020 vznikly dva nové nájemní vztahy – jeden s cestovní kanceláří a druhý s obchodem s koženou módou.

Kvůli pandemii se Amundi dohodlo s nájemníky na 50% snížení nájemného od dubna do května 2020 a 25% snížením nájemného od června do prosince 2020. Celková výše odpuštěného nájemného pro 38 nájemců činila 450 tis. EUR.

Na konci roku 2020 vyhlásila německá vláda druhý lockdown. Uzavření obchodů mělo za následek 30 nových žádostí od nájemců. Celkové nedoplatky nájemného v roce 2020 činily 736 tis. EUR.

Informace o provozu/opravách

V roce 2020 dosáhly investiční náklady výše 278 tis. EUR v soukromých prostorách budovy a 15 tis. EUR činily náklady na renovaci společných prostor. V dalších letech se očekávají tyto náklady ve výši 110 až 115 tisíc ročně. Správa budovy je svěřena společnosti IC Immobilien.

Výhled pro trh

Podle našeho hlavního scénáře se očekává, že bude trvat několik let než se HDP vrátí na úroveň z roku 2019. Výhled je silně závislý na událostech spojených s bojem proti pandemii – na dostupnosti očkování, zavádění očkovacích kampaní a restriktivních opatření, ekonomických stimulech apod. Dlouhodobé úrokové sazby by měly nadále zůstat velmi nízké.

Realitní trh není vůči tomuto prostředí imunní a my proto neměníme scénář nižších sjednaných obchodů v roce 2020 v Evropě, a to jak v oblasti nájemního trhu, tak na investičních trzích. Míra nejistoty, důvěra, ekonomika a zdraví budou klíčové faktory, které by mohly ovlivnit oživení aktivity v roce 2021.

Co se týká trhu kancelářských prostor, vyčkávací přístup společností zřejmě bude přetrvávat s pokračující nejistotou. Zhoršení na trhu práce by také mělo ovlivnit poptávku po komerčních kancelářích. Relativně nízká průměrná míra neobsazenosti je zatím pozitivním faktorem, zejména v hlavních byznys centrech, kde proto může být nájemné ovlivněno méně než v jiných odvětvích.

Hotely a maloobchod (mimo potraviny) by měly být i nadále vysoce závislé na ekonomické a zdravotní situaci, s potenciálně dlouhou dobou rekonvalescence pro segmenty závislé na cestování a letovém provozu.

Co se týká investičního trhu v Evropě, tak navzdory historicky nízkým výnosům z pronájmu by měl přetrvávat silný investiční zájem o nemovitosti, a to proto, že výnosy z pronájmu přesahují desetileté úrokové sazby více, než je historický průměr na mnoha realitních trzích.

Závěrem si myslíme, že epidemie Covid-19 bude přispívat k urychlování některých trendů jako je nakupování přes internet a práce na dálku. Zároveň se domníváme, že kanceláře by měly zůstat zásadní pro společnosti nejen z hlediska spolupráce, soudržnosti a udržování týmového ducha, ale také z pohledu sdílení a předávání informací.

PŘEHLED KANCELÁŘSKÉHO TRHU V PRAZE

Celková plocha kanceláří

3,75

milionů m²

Podíl neobsazené plochy

7,0 %

Kancelářská plocha ve výstavbě

136

tisíc m²

Celková plocha moderních kanceláří v Praze na konci posledního čtvrtletí 2020 dosáhla 3,75 milionů m². Podíl budov třídy A na tomto objemu je 72 %. Podíl rekonstruované plochy je asi 23 %. Většina současné plochy (966 500 m²) je situována v Praze 4, dle velikosti následuje Praha 5 (650 800 m²), Praha 8 (579 300 m²) a Praha 1 (523 000 m²).

Navzdory pesimističtějším odhadům a nižší poptávce se míra neobsazenosti (podíl neobsazené plochy na celkové kancelářské ploše) v průběhu loňského roku zvýšila pouze o 1,6 procentního bodu na 7,0 % z 5,4 %. Nejvíce volné plochy zůstávalo v Praze 5, kde je asi 57 100 m² k dispozici (8,8 %) a v Praze 4, kde je volných 56 000 m² (5,8 %). Nejnižší relativní podíl neobsazené plochy je v Praze 2 (3,6 %).

Na konci roku 2020 bylo ve výstavbě 136 400 m² kancelářské plochy v rámci 17 nových a rekonstruovaných budov. Do první poloviny roku 2021 by mělo být dokončeno více než 37 600 m², včetně dlouho očekávaného projektu Bořislavka na Praze 6. Podíl rekonstrukcí na současné výstavbě je asi 12 %. Přes určitý útlum v developerské aktivitě by v průběhu roku 2021 mělo dojít k zahájení výstavby několika projektů včetně těch, jejichž výstavba byla v roce 2020 pozastavena v důsledku pandemie koronaviru.

	2020	2019	Meziroční změna
Nově dokončená plocha, m²	163 200	213 800	-24 %
Plocha ve výstavbě, m²	136 420	246 650	-45 %
Hrubá poptávka, m²	332 810	436 110	-24 %
Čistá poptávka, m²	167 330	268 000	-38 %
Neobsazená plocha, m²	261 320	197 650	32 %
Podíl neobsazené plochy	7,00 %	5,40 %	+1,6 p.b.
Nejvyšší dosahované nájemné (EUR)	22	23,5	-6 %

Zdroj: Cushman & Wakefield | Oddělení průzkumu trhu

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.

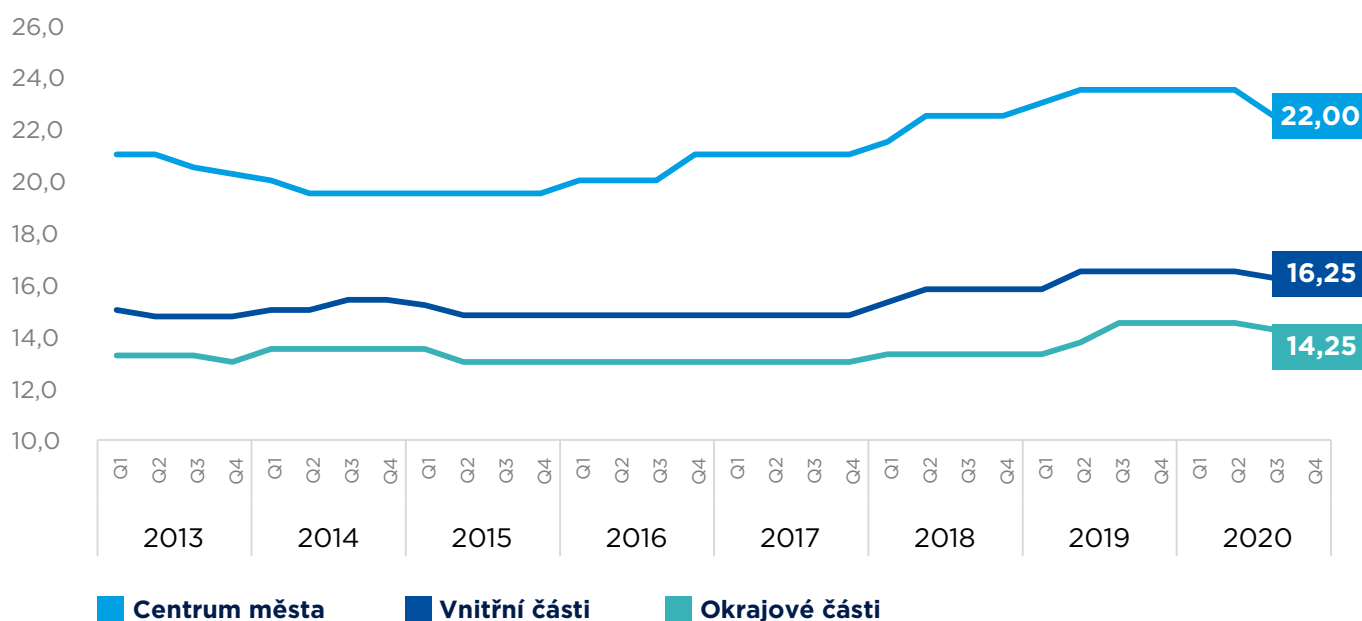
PŘEHLED KANCELÁŘSKÉHO TRHU V PRAZE

Celkově bylo v roce 2020 otevřeno asi 163 tisíc m² kancelářské plochy, což je o 24 % méně ve srovnání s rokem 2019. V roce 2020 táhli poptávku po kancelářích poskytovatelé IT a profesionálních služeb. Nejvíce kancelářské plochy bylo pronajato v Praze 4 a Praze 8. Dohromady zde v roce 2020 byla pronajata téměř polovina všech pronajatých kancelářských prostor v Praze.

Úroveň nejvyššího dosahovaného nájemného za poslední rok klesla o 8 %. Vzhledem ke stále slabší poptávce a vyšší aktivitě na trhu podnájmů ztrácí pronajímatelé kanceláří na trhu v Praze výhodu. Ve snaze získat nové nájemce přehodnocují své nabídky, což může zahrnovat snižování nájemného nebo výhodnější pobídky.

Tlak na snižování nájemného je nejsilnější hlavně v nejdražších, vyhledávaných lokalitách, nicméně úroveň v centru města zůstává i přes nedávný pokles relativně stabilní. V roce 2021 v Praze očekáváme další možné snižování nájemného. Rozdíly mezi jednotlivými lokalitami se mohou dále zvětšovat.

Nejvyšší dosahované nájemné v Praze (eur/m²)



Zdroj: Cushman & Wakefield | Oddělení průzkumu trhu

INVESTIČNÍ AKTIVITA NA TRHU

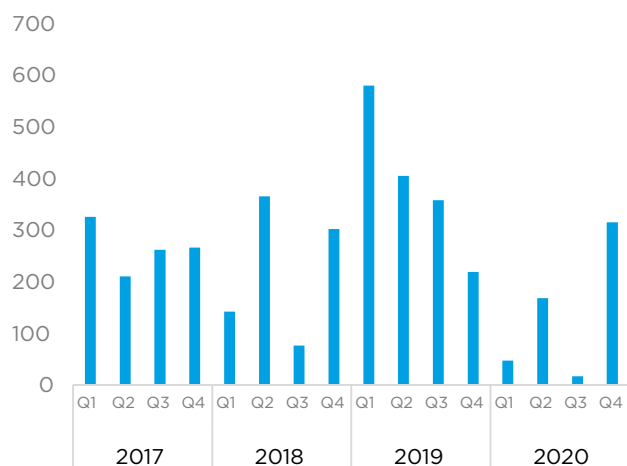
Koncem roku 2020 došlo k uzavření několika významných kancelářských transakcí (budovy J&T banky, Churchill Square nebo IBC). Pandemie koronaviru na tyto obchody neměla příliš velký vliv, a to ani na jejich cenu a výnosy. Docházelo pouze k jejich mírnému zpoždění.

Chuť investorů kupovat kancelářské budovy v Praze je stále velká, stejně jako množství volného kapitálu. Na trhu ovšem není dostatek příležitostí, takže v roce 2021 neočekáváme výrazně vyšší aktivitu. Celkový objem transakcí by nicméně měl být vyšší než v roce 2020.

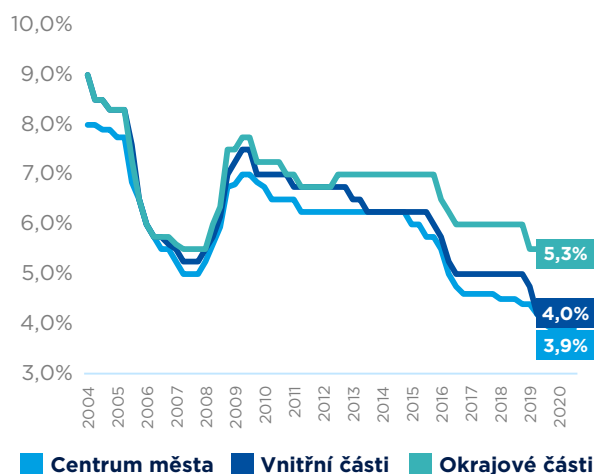
Největší transakce roku 2020

Budova	Velikost (m ²)	Investor
Churchill Square	33 000	CFHGroup
City West C1+C2	20 400	ČMN
City Empiria	28 300	PSN
IBC	23 900	Generali
Vinice Business Center	16 600	GES Real
J&T Bank	15 300	J&T Bank

INVESTICE DO KANCELÁŘSKÝCH NEMOVITOSTÍ V PRAZE, v milionech eur



VÝNOSY PRÉMIOVÝCH KANCELÁŘÍ V PRAZE



Zdroj: Cushman & Wakefield | Oddělení průzkumu trhu

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.

SOUČASNÉ TRENDY NA TRHU

	Vlastníci nemovitostí / Investoři	Nájemci
Aktivita na trhu	Těžiště trhu kanceláří v Praze se koncem roku posunulo od vlastníků nemovitostí směrem k nájemcům. Menší počet pronájmů větších prostor a snižující se poptávka nutí vlastníky k agresivnějším nabídkám.	Podíl renegociací je momentálně na úrovni 50 %, nicméně je na trhu vidět také řada relokací. Trend zmenšování kanceláří je zřejmý a expanze firem spíše vzácné. Růst nabídky kanceláří k podnájmu se zastavil, protože nájemci jsou si na tomto trhu vědomi silnější konkurence. Zároveň dochází k přehodnocování konceptu práce z domova (home office).
Plánovaná výstavba	Developeři čelí obtížím s financováním projektů a nutností prodlužovat plánovací procesy. S tím je spojená větší potřeba předpronájmů. V příštích dvou letech tak očekáváme určité utlumení výstavby nových kanceláří.	Aktivita ve sjednávání předpronájmů se znovu obnovila, nicméně proces finálního rozhodnutí na straně nájemců je stále zdoluhavý.
Cenové podmínky	Úroveň nájmů zůstává krátkodobě stabilní, nicméně vlastníci nemovitostí (zejména ti, kteří mají více volné plochy) začínají poskytovat atraktivnější podmínky a pobídky.	I když na trhu stále nevidíme zásadní revize nájemních podmínek, balíčky pobídek významně rostou. Nájemci očekávají „skvělé“ nabídky, zvláště v případě relokací. A často je také dostávají.
Správa kancelářských budov	Současná situace představuje příležitost pro vlastníky kanceláří udělat nutné opravy a rekonstrukce.	I když zaměstnanci nájemců častěji pracují z domova, slevy na nájemném nejsou obvyklé.
Zvláštní pobídky	Nabídka volných prostor se objevuje zejména v segmentu podnájmů, které nebývají podchyceny v oficiálních statistikách. Ve snaze stlačit ceny co nejnižší řada developerů znovu soutěží své dodavatele a připravuje se na postupné snižování nájmů.	Více zaměstnanců pracujících z domova způsobuje zmenšování kanceláří a pokračuje také poptávka po alternativním uspořádání kancelářských prostor.

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. (cílovaný 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 fondu

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

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.

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 prodeji 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 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 vyplývajícímu 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.