

Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Realitní fond KB

Aktuální komentář k vývoji fondu v roce 2021
Sestaveno k 30/9/2021

Hodnota kurzu k 31. 12. 2020

1,3281

(CZK na podílový list)

Změna kurzu od spuštění fondu 5/2015

+32,8 %

Hodnota kurzu fondu je stanovována jednou ročně v souladu s cyklem oceňování nemovitostí v portfoliu. Kurz fondu k 31/12/2021 bude spočten a uveřejněn v průběhu druhé poloviny ledna 2022. Informace o stavu a aktivitě kolem jednotlivých budov jsou uvedeny na následujících stránkách.

Všechny tři budovy zůstávají v blízkosti plné obsazenosti. Naše aktivita se soustředila během roku 2021 na prodloužení nájemních vztahů, u kterých mělo dojít k blízké expiraci. Tato činnost se týkala nájemců v budovách Square a Citi Point na Praze 4. Investiční aktivita byla realizována především v rámci kancelářské budovy Citi Point, kde jsme dokončili přeměnu prostor pro nájemce provozujícího fitness centrum.

Pozitivně lze hodnotit skutečnost, že u žádného z nájemců neregistrujeme pohledávky po splatnosti. Jinými slovy u všech nájemních vztahů máme velmi dobrou platební morálku.

Detailní informace o jednotlivých budovách naleznete na následujících stránkách.

Přehled budov v portfoliu	The Square	Pařížská 3	City Point
Lokace	Praha 4 - Budějovická	Praha 1	Praha 4 - Pankrác
Obsazenost	100 %	100 %	90 %
Ocenění k 31.12.2020	58,3 mil. EUR	1 260 mil. Kč	16,8 mil. EUR
Změna v ocenění za rok 2020	+0,9 %	-5,6 %	-7,7 %
Celková změna v ocenění od pořízení	+12,2 %	+11,8 %	+6,3 %
Průměrná délka nájemních smluv (data k 30/06/2021)	49 měsíců	41 měsíců	64 měsíců

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.

INDIKACE VÝPLATY PREBYTEČNÉ HOTOVOSTI ZA ROK 2021

Díky pokračujícímu příjmu z nájemného u všech tří budov a nahromadění hotovosti je velmi pravděpodobné, že fond v lednu 2022 znovu vyplatí podílníkům přebytečnou hotovost. Stejně jako v předešlých případech bude výplata realizována formou dílčího odkupu podílových listů, jak je definován ve statutu fondu. Tento způsob výplaty je pro podílníky neefektivnější, jelikož u něj nevzniká daňová povinnost, investor odprodává podílové listy, které držel déle jak 3 roky. Výše výplaty by se měla pohybovat v intervalu 3 % až 4 % vzhledem k nominální hodnotě podílového listu.

OLBRACHTOVA 9 – THE SQUARE Základní informace a parametry investice

Vypořádání nákupu	Červenec 2015
Kupní cena	52,0 milionu EUR
Aktuální hodnota (31. 12. 2020)	58,3 milionu EUR
Změna vůči pořizovací ceně	12,10 %
Očekávané nájemné (2021)	3,1 milionu EUR
Externí financování	Max. 40 %
Hlavní nájemci	SFŽP ČR, Raiffeisenbank, Provident Financial
Pronajímatelná plocha	17 449 m ² , 237 parkovacích míst
Obsazenost	100 %
Průměrná délka nájemních smluv	49 měsíců



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 popis budovy

Kancelářská budova The Square má 14 nadzemních podlaží a 3 podzemní podlaží, která tvoří 17 449 m² pronajimatelné plochy, kromě toho nabízí 237 parkovacích míst. Budova je postavena přímo nad stanicí metra Budejovická (trasa C) a poskytuje výbornou dostupnost jak pro veřejnou, tak i soukromou dopravu.

Informace o správě budovy v průběhu roku 2021

Obsazenost budovy dosahovala na konci září 100 %, nepředpokládáme změnu do konce letošního roku. V průběhu prvních devíti měsíců jsme se dohodli s jedním z nájemců na prodloužení smlouvy o dalších pět let. Nájemce má v budově pronajato cca 640 m² a parkovací stání. Zároveň jsme vstoupili do jednání s nájemci, u kterých dojde k ukončení nájemního vztahu v prvním čtvrtletí 2022. Celkem se jedná o plochu cca 1 700m².

Průměrná délka nájemních vztahů (WAULT) byla na konci června 49 měsíců. U nájemců neregistrujeme žádné pohledávky po splatnosti, jejich platební morálka je velmi dobrá.

Jednomu z nájemců byly poskytnuty pobídky na úpravy kancelářských prostor, včetně sociálních zařízení.

CITY POINT

Základní informace a parametry investice

Vypořádání nákupu	Říjen 2015
Kupní cena	15,5 milionu EUR
Aktuální hodnota (31. 12. 2020)	16,8 milionu EUR
Změna vůči pořizovací ceně	8,40 %
Očekávané nájemné (2021)	0,9 milionu EUR
Externí financování	40 %
Hlavní nájemci	02, AXA, W.A.G.
Pronajímatelná plocha	8 627 m ² , 109 parkovacích míst
Obsazenost	90 %
Průměrná délka nájemních smluv	64 měsíců



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 popis budovy

City Point je kancelářská budova na Praze 4, která svým nájemcům nabízí více než 8 627 m² pronajímatelné 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.

Informace o správě budovy v průběhu roku 2021

Obsazenost budovy dosahovala na konci září 90 %. Od začátku října dojde k náběhu nového nájemního vztahu s provozovatelem fitness centra, které se nachází v přízemí, prvním a druhém patře. Pro tohoto nájemce jsme realizovali úpravy vnitřních prostor včetně zřízení samostatného vstupu.

V budově nadále zůstávají neobsazeny dvě kancelářské jednotky o velikosti přibližně 200 a 400 m². Tyto prostory jsou nabízeny na trhu, probíhají jednání s potenciálními nájemci.

Na konci prvního čtvrtletí by mělo dojít k vypršení nájemní smlouvy na prostory o velikosti cca 600 m². I na tyto prostory hledáme vhodné zájemce.

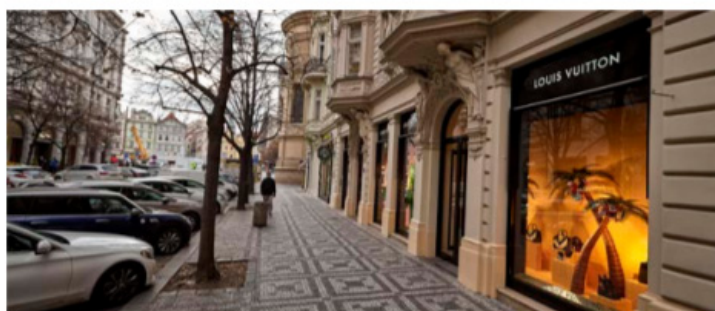
Platební morálka je velmi dobrá.

Průměrná délka nájemních vztahů (WAULT) byla na konci června 64 měsíců. U nájemců neregistrujeme žádné pohledávky po splatnosti, jejich platební morálka je velmi dobrá.

PAŘÍŽSKÁ 3 - BUDOVA LVMH

Základní informace a parametry investice

Vypořádání nákupu	Září 2015
Kupní cena	1 127 milionů CZK
Aktuální hodnota (31. 12. 2020)	1 260 milionů CZK
Změna vůči pořizovací ceně	11,80 %
Očekávané nájemné (2021)	49 milionů CZK
Externí financování	40 %
Hlavní nájemci	Louis Vuitton
Pronajímatelná plocha	2 124 m ²
Obsazenost	100 %
Průměrná délka nájemních smluv	41 měsíců



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 popis budovy

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.

Informace o správě budovy v průběhu roku 2021

Obsazenost budovy dosahovala na konci září 100 %, nepředpokládáme změnu tohoto ukazatele ve střednědobém horizontu.

Průměrná délka nájemních vztahů (WAULT) byla na konci června 41 měsíců.

Budova je ve velmi dobrém technickém stavu, v nejbližším období neočekáváme žádné výraznější investiční náklady.

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. (cílováný výnos nepředstavuje žádnou garanci jeho dosažení ani garanci návratnosti vloženého kapitálu).



Charakteristika portfolia fondu

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 (ovlivněn zejména prodejními cenami a obnovou nájemních smluv)
Doporučený podíl na portfoliu	Max. 5 % celkového objemu

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 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 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.