

Důvěru  
je třeba si získat

**Amundi**  
ASSET MANAGEMENT

# Realitní fond KB 2

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

Hodnota kurzu k 31. 12. 2020

**1,0891**

(CZK na podílový list)

Změna kurzu od spuštění fondu 8/2016

**+8,91 %**

**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.**

Tři ze čtyř nemovitostí v portfoliu zůstávají blízko plné obsazenosti. Multifunkční budova FORUM KARLÍN byla ke konci září pronajata z 98 %, budova hotelu Na Poříčí 5 byla plně obsazena a komerční nemovitost KEYSTONE, která se nachází v pražském Karlíně, měla obsazenost 91 %. Nejnižší obsazenost jsme registrovali u kancelářské budovy POLYGON na Praze 4, kde kvůli nedávnému ukončení nájemních smluv došlo k poklesu obsazenosti na 76 %. V případě budovy POLYGON jsme se soustředili během roku 2021 na zvýšení atraktivity prostor pro nové nájemce a aktivní propagaci volných prostor.

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.

	Keystone	Polygon	Forum Karlín	Na Poříčí 5
<b>Lokace</b>	Praha 8 - Karlín	Praha 4 - Pankrác	Praha 8 - Karlín	Praha 1
<b>Obsazenost</b>	91 %	76 %	98 %	100 %
<b>Ocenění k 31.12.2020</b>	525 mil. CZK	28,5 mil. €	1 407 mil. CZK	977 mil. CZK
<b>Změna v ocenění za rok 2020</b>	+0,8 %	-0,4 %	+0,4 %	-11,0 %
<b>Celková změna v ocenění od pořízení</b>	+2,2 %	+2,1 %	+2,9 %	-11,0 %

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

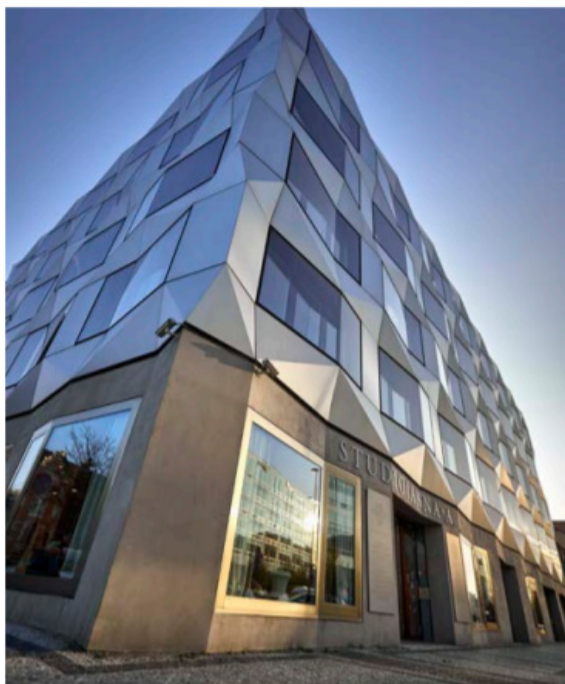
Díky pokračujícímu příjmu z nájemného u všech čtyř budov a nahromadění hotovosti je velmi pravděpodobné, že fond v lednu 2022 znovu vyplatí podílníkům přebytečnou hotovost. Stejně jako v předešlých případech bude výplata realizována formou dílčího odkupu podílových listů, jak je definován ve statutu fondu. Tento způsob výplaty je pro podílníky nejefektivnější, jelikož u něj nevzniká daňová povinnost, investor odprodává podílové listy, které držel déle jak 3 roky.

**Výše výplaty by se měla pohybovat v intervalu 2 % až 3 % vzhledem k nominální hodnotě podílového listu.**

## INFORMACE O BUDOVÁCH V PORTFOLIU

### KEYSTONE, PRAHA 8 - KARLÍN Základní informace a parametry investice

<b>Vypořádání nákupu</b>	květen 2017
<b>Kupní cena</b>	510 milionů CZK
<b>Aktuální hodnota (31. 12. 2020)</b>	525 milionů CZK
<b>Změna vůči pořizovací ceně</b>	+2,9 %
<b>Očekávané nájemné (2021)</b>	37 milionů CZK
<b>Externí financování</b>	40 %
<b>Hlavní nájemci</b>	SMP CZ, Průmstav*, Adidas
<b>Pronajímatelná plocha</b>	6 457 m <sup>2</sup> + 82 parkovacích míst
<b>Obsazenost</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.

---

## **KEYSTONE, PRAHA 8 - KARLÍN**

### **Základní informace a parametry investice**

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 6.457 m<sup>2</sup> kancelářských a obchodních ploch nejvyššího standardu byla zahájena v březnu 2010 a byla dokončena v únoru 2012.

#### **Informace o správě budovy v průběhu roku 2021**

Obsazenost budovy dosahovala na konci září 91 %. Z pohledu správy budovy je zásadní blížící se konec nájemního vztahu s firmami SMP a PRŮMSTAV, které mají pod smlouvou přibližně 70 % pronajímané plochy. Nájemní smlouva vyprší v průběhu prvního kvartálu. Uvedené prostory jsou v podnájmu a vedeme se všemi subjekty jednání o dalším pokračování nájemního vztahu.

Pro výstavbu na sousedním pozemku (7-patrového bytového domu) bylo zajištěno zaměření stěn v podzemních garážích a zděného oplocení sousedících s novou budovou.

Průměrná délka nájemních vztahů (WAULT) byla na konci června byla pouze 8 měsíců, což je ovlivněno výše uvedenými informacemi o ukončení nájemního vztahu s firmami SMP a PRŮMSTAV.

Pro budovu řešíme získání certifikace BREEAM. Jde o nejstarší a v současnosti také o nejrozšířenější certifikaci v oblasti energeticky úsporných a udržitelných budov.

## FORUM KARLÍN, PRAHA 8 - KARLÍN

### Základní informace a parametry investice

Vypořádání nákupu	Říjen 2018
Kupní cena	1 368 milionů CZK
Aktuální hodnota (31. 12. 2020)	1 407 milionů CZK
Změna vůči pořizovací ceně	+2,9 %
Očekávané nájemné (2021)	85 milionů CZK
Externí financování	40 %
Hlavní nájemci	Economia, Forum Karlín, Socialbakers, ESKA, HAVAS
Pronajímatelná plocha	20 979 m <sup>2</sup> + 198 parkovacích míst
Obsazenost	98 %



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**

Forum Karlín je multifunkční kancelářská budova, která má 8 nadzemních a 3 podzemní podlaží. Celková pronajímatelná plocha budovy činí 20 979 m<sup>2</sup>. Dále je v budově k dispozici celkem 198 podzemních parkovacích stání. Objekt se nachází v centru Karlína v bezprostřední blízkosti stanice metra Křižíkova (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 přílehlého objektu, který má v nájmu Economia, a.s., mimo jiné vydavatel deníku Hospodářské noviny a týdeníků Respekt a Ekonom.

#### **Informace o správě budovy v průběhu roku 2021**

Obsazenost budovy dosahovala na konci září 98 %, nepředpokládáme změnu tohoto ukazatele ve střednědobém horizontu. V budově zbývá k pronájmu aktuálně pouze jeden volný prostor o velikosti přibližně 900m<sup>2</sup>.

V průběhu roku došlo k převzetí provozovatele koncertní haly (FORUM KARLÍN, a.s.) finanční skupinou PPF. Tato transakce neměla žádný přímý vliv na vlastníka budovy, nájemní smlouva zůstává v platnosti beze změny.

Průměrná délka nájemních vztahů (WAULT) byla na konci června 8 let.

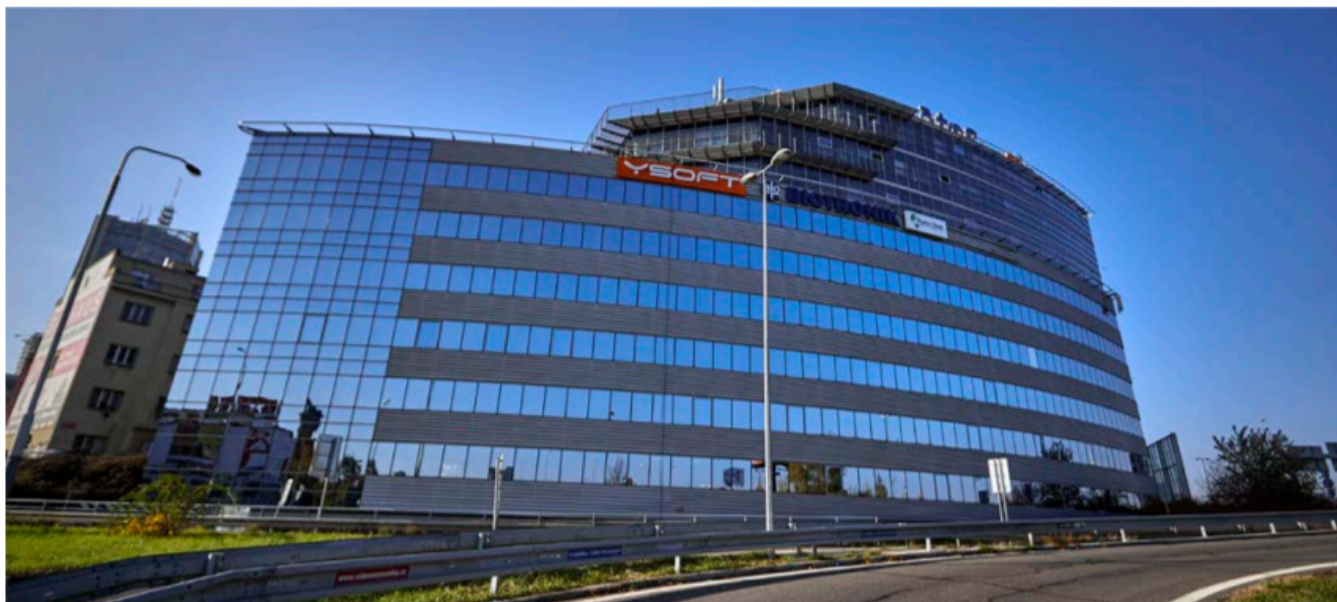
Budova je ve velmi dobrém technickém stavu, v nejbližším období neočekáváme žádné výraznější investiční náklady.

Stejně jako u ostatních budov tak i zde řešíme získání certifikace BREEAM. Jde o nejstarší a v současnosti také o nejrozšířenější certifikaci v oblasti energeticky úsporných a udržitelných budov.

## POLYGON HOUSE, PRAHA 4 - PANKRÁC

### Základní informace a parametry investice

<b>Vypořádání nákupu</b>	Červenec 2018
<b>Kupní cena</b>	27,9 milionu EUR
<b>Aktuální hodnota (31. 12. 2020)</b>	28,5 milionu EUR
<b>Změna vůči pořizovací ceně</b>	+2,2 %
<b>Očekávané nájemné (2021)</b>	1,5 milionu EUR
<b>Externí financování</b>	40 %
<b>Hlavní nájemci</b>	Barclays Capital Services, Y Soft, Atos, Siemens
<b>Pronajímatelná plocha</b>	11 405m <sup>2</sup> , 124 parkovacích míst
<b>Obsazenost</b>	76 %



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 – PANKRÁC**

### **Základní informace a parametry investice**

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 11 405 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 správě budovy v průběhu roku 2021**

Obsazenost budovy dosahovala na konci září 76 %. V průběhu léta došlo k ukončení několika nájemních vztahů v budově, což mělo významnější dopad na míru obsazenosti. Jednalo se zhruba o 14% pokles. Všechny uvolněné prostory jsou aktivně nabízeny, včetně prostor, u kterých dojde k vypršení nájemních smluv do 12 měsíců. Dohromady se jedná o přibližně 4 500 m<sup>2</sup> kancelářské plochy.

V průběhu roku 2021 jsme se soustředili zvýšení atraktivity prostor pro nájemce. Konkrétně probíhaly práce na studii proveditelnosti na instalaci a provoz nabíjecích stanic pro elektromobily, byla vypracována studie na modernizaci vstupních a výtahových lobby, byly vybudovány kolárny a sprchy pro cyklisty a proběhla modernizace výtahů.

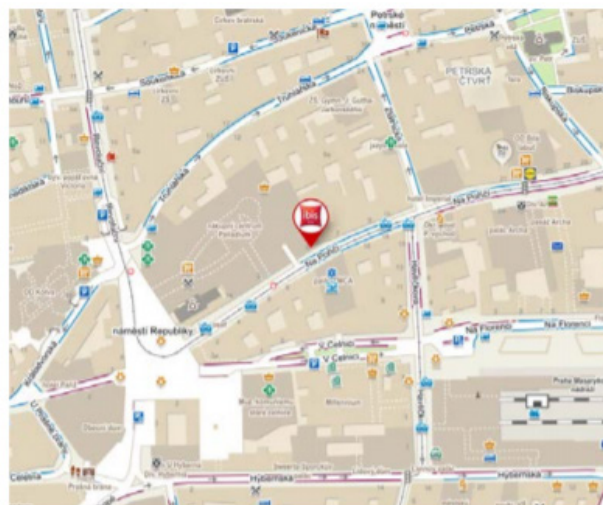
Průměrná délka nájemních vztahů (WAULT) byla na konci června 28 měsíců. U nájemců neregistrujeme žádné pohledávky po splatnosti, jejich platební morálka je velmi dobrá.

Pro budovu řešíme získání certifikace BREEAM. Jde o nejstarší a v současnosti také o nejrozšířenější certifikaci v oblasti energeticky úsporných a udržitelných budov.



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

Vypořádání nákupu	Červen 2019
Kupní cena	1 092 milionu CZK
Aktuální hodnota (31. 12. 2020)	977,2 milionu CZK
Změna vůči pořizovací ceně	-10,5 %
Očekávané nájemné (2021)	49 milionu CZK
Dluhové financování	35 %
Hlavní nájemci	ACCOR Group - hotel Ibis Praha Old Town, Helenica
Pronajímatelná plocha	292 pokojů, 1 400 m <sup>2</sup> kanceláří, 73 parkovacích míst



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.

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

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.

### **Informace o správě budovy v průběhu roku 2021**

Budova je i nadále plně pronajata dvěma nájemcům. Z důvodu vládního nařízení byl hotel po dobu prvních pěti měsíců roku 2021 uzavřen. K otevření došlo v průběhu června. S oběma nájemci řešíme formu podpory kvůli finančním dopadům způsobené vládními protipandemickými opatřeními.

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

## 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 portfolia fondu

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