

Realitní fond KB 3

Výroční komentář k fondu za rok 2021

Hodnota kurzu
k 31. 12. 2021

1,0229

Změna kurzu od konce
upisovacího období
fondu (12/2021)

+2,29 %

Kurz fondu (REF3) vzrostl v roce 2021 o 2,29 %. Pozitivně se na celkové výkonnosti projevil růst hodnoty portfolia budov držených v rámci podkladového fondu AREPE. **Ocenění fondu AREPE se meziročně zvýšilo o 10,5 %.** Portfolio fondu AREPE se rozrostlo loni o jednu novou budovu. V březnu 2021 byla úspěšně dokončena akvizice **kancelářského komplexu Neopark ve Varšavě.**

Další akvizice byla do portfolia fondu REF 3 realizována již napřímo. **Na podzim 2021 fond převzal kancelářskou budovu British Corner na Praze 2.** Budova je 100% pronajata s nájemní smlouvou na dobu 10 let.

Portfolio fondu REF3 by mělo být doplněno ještě o jednu přímou investici, čímž by zainvestovanost dosáhla 100 %. Volné prostředky jsou do doby poslední akvizice alokovány do nástrojů peněžního trhu.

KANCELÁŘSKÁ BUDOVA ZALANDO, BERLÍN, NĚMECKO

Součást portfolia podkladového fondu AREPE

Vypořádání nákupu	červen 2014
Kupní cena	85 milionů EUR
Aktuální hodnota (31. 12. 2021)	165,4 milionů EUR
Změna vůči pořizovací ceně	+94,5 %
Změna za poslední rok (2021)	+18,9 %
Hlavní nájemci	Zalando
Pronajímatelná plocha	23 445 m ² + 128 parkovacích míst
Obsazenost	100 %



KANCELÁŘSKÁ BUDOVA ZALANDO, BERLÍN, NĚMECKO

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

Obsazenost budovy a vývoj ocenění

Budova je 100% obsazena a pronajata jedinému nájemci, společnosti Zalando. Nájemní smlouva je platná do května 2024.

Ocenění budovy se zvýšilo v roce 2021 o 18,9 %.

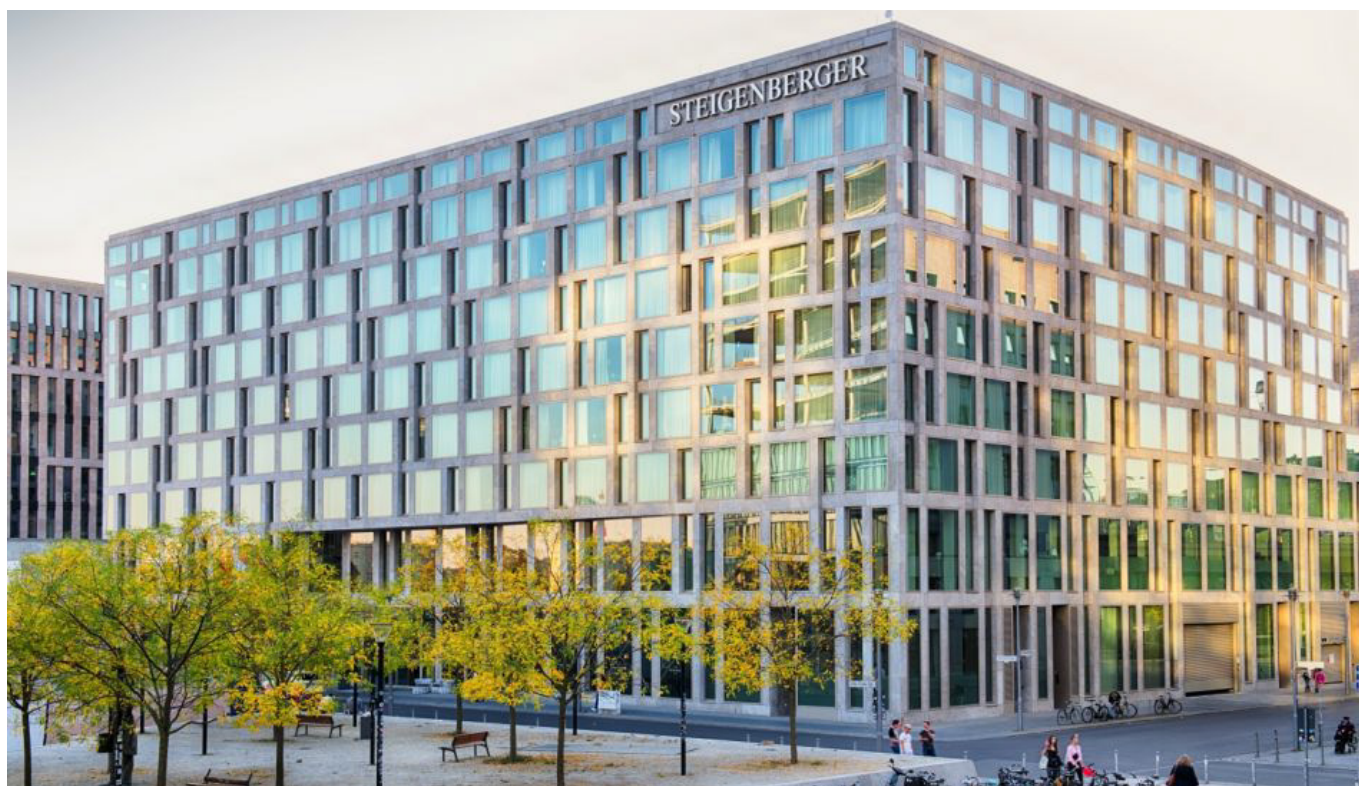
Informace o provozu/opravách

Budova je ve vynikajícím technickém stavu. Během roku 2021 nebyly hlášeny žádné významné závady. Platby nájemného nebyly narušeny COVID-19. V souladu s nájemní smlouvou byla provedena indexace nájemného od června 2021.

STEIGENBERGER HOTEL, BERLÍN, NĚMECKO

Součást portfolia podkladového fondu AREPE

Vypořádání nákupu	červen 2014
Kupní cena	86 milionů EUR
Aktuální hodnota (31. 12. 2021)	89,8 milionů EUR
Změna vůči pořizovací ceně	+4,5 %
Změna za poslední rok (2021)	+3,9 %*
Hlavní nájemci	Hotel Steigenberger
Pronajímatelná plocha	23 819 m ² včetně 38 parkovacích míst
Obsazenost	100 %



STEIGENBERGER HOTEL, BERLÍN, NĚMECKO

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 vývoj ocenění

Obsazenost hotelu se v průběhu roku 2021 postupně zvyšovala. Zatímco v první polovině roku byla obsazenost pod úrovní 20 %, ve druhé polovině roku se obsazenost dostala až k 60 %. V závěru roku kvůli pandemickým opatřením přišel opět útlum a pokles ke 40% obsazenosti.

Provozovateli hotelu byly odpuštěny celkem 3 měsíční splátky nájemného za dobu pandemie COVID-19.

Nájemní smlouva s jediným nájemcem je uzavřena do konce roku 2034.

Ocenění budovy se zvýšilo v roce 2021 o 3,9 %.

Informace o provozu/opravách

Budova hotelu je ve vynikajícím technickém stavu. V průběhu roku 2021 nebyly realizovány žádné významnější investiční aktivity. V souladu s nájemní smlouvou byla provedena od srpna 2021 indexace nájemného.

NÁKUPNÍ CENTRUM BLECHEN CARRÉ, CHOTĚBUZ, NEMĚCKO

Součást portfolia podkladového fondu AREPE

Vypořádání nákupu	2008
Kupní cena	71 milionů EUR
Aktuální hodnota (31. 12. 2021)	40,8 milionů EUR
Změna vůči pořizovací ceně	-42,5 %
Změna za poslední rok (2021)	-12,3 %
Hlavní nájemci	TJX Deutschland, DM-Drogerie Markt, Deichmann, Medimax Zentrale Electronic, New Yorker S.H.K.
Pronájemná plocha	20 281 m ²
Obsazenost	95,30 %



NÁKUPNÍ CENTRUM BLECHEN CARRÉ, CHOTĚBUZ, NEMĚCKO

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.

Obsazenost budovy a vývoj ocenění

Obsazenost obchodního centra se pohybovala na úrovni 95 %. Navzdory nepříznivému prostředí a omezeními způsobené pandemií COVID-19 byly příjmy z nájemného narušeny jen omezeně. Celkové příjmy z nájemného dosáhly za kalendářní období 92 % plánovaného objemu. Úlevy z nájemného byly poskytnuty celkem 38 nájemcům, z celkového počtu 80.

Průměrná délka nájemního vztahu (WALT) za celé obchodní centrum byla 4,4 roku.

Ocenění budov obchodního centra se snížilo v roce 2021 o 12,3 %.

V rámci naší strategie i nadále počítáme s prodejem budovy. Prodej budovy bude svěřen německé společnosti Lurhmann.

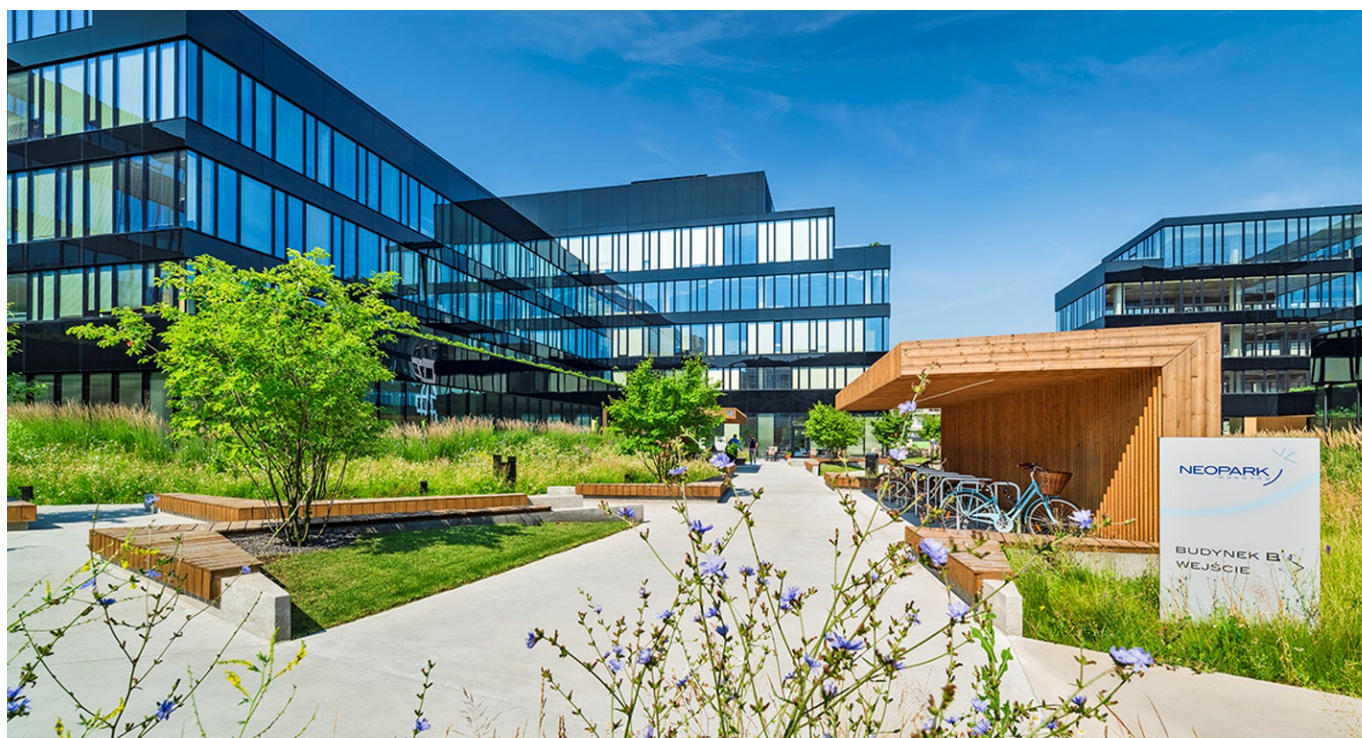
Informace o provozu/opravách

V roce 2021 byly realizovány investiční výdaje spojené s modernizací obchodního centra v celkové výši 500 tisíc €.

KANCELÁŘSKÁ BUDOVA NEOPARK, VARŠAVA, POLSKO

Součást portfolia podkladového fondu AREPE

Vypořádání nákupu	březen 2021
Kupní cena	68 milionů EUR
Aktuální hodnota (31. 12. 2021)	65,1 milionů EUR
Změna vůči pořizovací ceně	-4,3 %
Změna za poslední rok (2021)	-4,3 %
Hlavní nájemci	Play, Olympus, New Work, Mitsubishi
Pronajímatelná plocha	23 703 m ² + 616 parkovacích míst
Obsazenost	100 %



KANCELÁŘSKÁ BUDOVA NEOPARK, VARŠAVA, POLSKO

S rozlohou 24 620 metrů čtverečních je komplex dvou budov koncipován jako „kampus“ nabízející řadu služeb a vybavení: zeleň, terasy, restaurace, parkoviště pro 600 vozidel, archivy, zasedací místnosti, fitness centrum, atd. Celý komplex si pronajímá několik společností, z nichž největší je Play, přední telekomunikační operátor v Polsku. Komplex byl postaven v letech 2017 až 2018. Disponuje certifikací BREEAM Excellent. Originální design a funkčnost přilákaly společnosti z různých odvětví.

Budova se nachází v obchodní čtvrti Mokotow a je snadno dostupná z Cybernetyki Avenue, hlavní trasy na letiště s výbornou dopravní obsluhností.

Obsazenost budovy a vývoj ocenění

Kancelářský komplex je 100% obsazen. Průměrná délka nájemních smluv (WALT) dosahuje 4,1 roku. U nájemců, kterým končí nájemní smlouva v roce 2022, jsme v jednání o jejím prodloužení (společnost Mitsubishi), případně hledáme na uvolněné prostory nové zájemce.

Ocenění budovy se v porovnání s pořizovací cenou mírně snížilo a pokleslo od doby akvizice (březen 2021) o 4,3 %.

Informace o provozu/opravách

Budova je ve vynikajícím technickém stavu. Od doby akvizice jsme neregistrovali žádné závady.

KANCELÁŘSKÁ BUDOVA BRITISH CORNER, PRAHA 2, ČESKO

Součást portfolia podkladového fondu AREPE

Vypořádání nákupu	prosinec 2021
Kupní cena	22 milionů EUR
Aktuální hodnota (31. 12. 2021)	22 milionů EUR
Změna vůči pořizovací ceně	N/A
Změna za poslední rok (2021)	N/A
Hlavní nájemci	Media Bohemia a.s.
Pronajímatelná plocha	9 0115 m ²
Obsazenost	100 %



KANCELÁŘSKÁ BUDOVA BRITISH CORNER, PRAHA 2, ČESKO

Nemovitost British Corner se nachází v ulici Bělehradská 299/132 na Praze 2, v blízkosti stanice metra I.P.Pavlova. Budova byla postavena v roce 1994 a následně byla v letech 2018-2019 rekonstruována. Objekt nabízí 9 tisíc m² pronajímatelné plochy sestávající z kanceláří, obchodních prostor, terasy a 79 podzemních parkovacích míst. Celá budova je pronajata jedinému nájemci – mediální skupině zajišťující provoz a marketingové služby portfoliu lokálních rádií v České Republice + další činnosti (web portály, podcasty apod).

Obsazenost budovy a vývoj ocenění

Obsazenost budovy je 100 %. Nájemní kontrakt je na dobu 10 let.

Informace o provozu/opravách

Budova je po rekonstrukci v dobrém technickém stavu.

PŘEHLED KANCELÁŘSKÉHO TRHU V PRAZE



Celková plocha kanceláří

3,73

milionů m²



Podíl neobsazené plochy

7,8 %



Kancelářská plocha ve výstavbě

193

Tisíc m²

Na konci roku 2021 dosáhla celková nabídka moderních kanceláří v Praze 3 730 700 m². Podíl budov třídy A na celkovém kancelářském fondu zůstal na standardní úrovni 73 %. Nej kvalitnější budovy třídy AAA tvořily více než 17 %. Podíl zrekonstruované nabídky činí v Praze 23 %, i když mezi jednotlivými městskými částmi existují značné rozdíly.

Největší objem současné nabídky je v Praze 4 (965 000 m²), následuje Praha 5 (635 300 m²) a Praha 8 (599 900 m²). Praha 1 je čtvrtou největší kancelářskou městskou částí s 524 100 m² moderní kancelářské nabídky.

Míra neobsazenosti (podíl neobsazené plochy na celkové kancelářské ploše) se v průběhu loňského roku zvýšil o 0,8 procentního bodu na 7,8 %. Nejvíce volných ploch zůstává v Praze 4 (71 400 m²) a v Praze 5 (51 200 m²), nejméně volných ploch je v Praze 10 (8 600 m²) a v Praze 2 (9 800 m²). Pokud se podíváme na jednotlivé kancelářské projekty, nejvíce neobsazených ploch zůstává v AFI City 1, Telehouse, Nile House a v budově Raiffeisen.

Na konci roku 2021 bylo ve výstavbě 17 kancelářských a víceúčelových budov o celkové ploše 193 900 m². V 1. čtvrtletí roku 2022 je plánováno dokončení pouze budovy Harfa Business Centre B (24 400 m²), dalších 48 300 m² má být dokončeno do konce roku. Zbývajících 121 300 m² ve výstavbě by mělo být dokončeno v roce 2023. Největšími projekty ve výstavbě jsou Port 7 (28 700 m²) v Praze 7, další fáze projektu Waltrovka (27 300 m² ve dvou budovách) v Praze 5, nová budova v rámci Harfa Business Centre (24 400 m²) v Praze 9, Masaryčka (22 100 m²) v Praze 1 a DOCK IN FIVE (20 500 m²) v Praze 8.

	2021	2020	Meziroční změna
Nově dokončená plocha, m²	56 800	163 200	-65 %
Plocha ve výstavbě, m²	193 900	136 420	42 %
Hrubá poptávka, m²	387 000	332 810	16 %
Neobsazená plocha, m²	292 700	261 320	12 %
Podíl neobsazené plochy	7,80%	7,00%	+0,8 p.b.
Nejvyšší dosahované nájemné (EUR)	23	22	5 %

Zdroj: Cushman & Wakefield | Oddělení průzkumu trhu

PŘEHLED KANCELÁŘSKÉHO TRHU V PRAZE

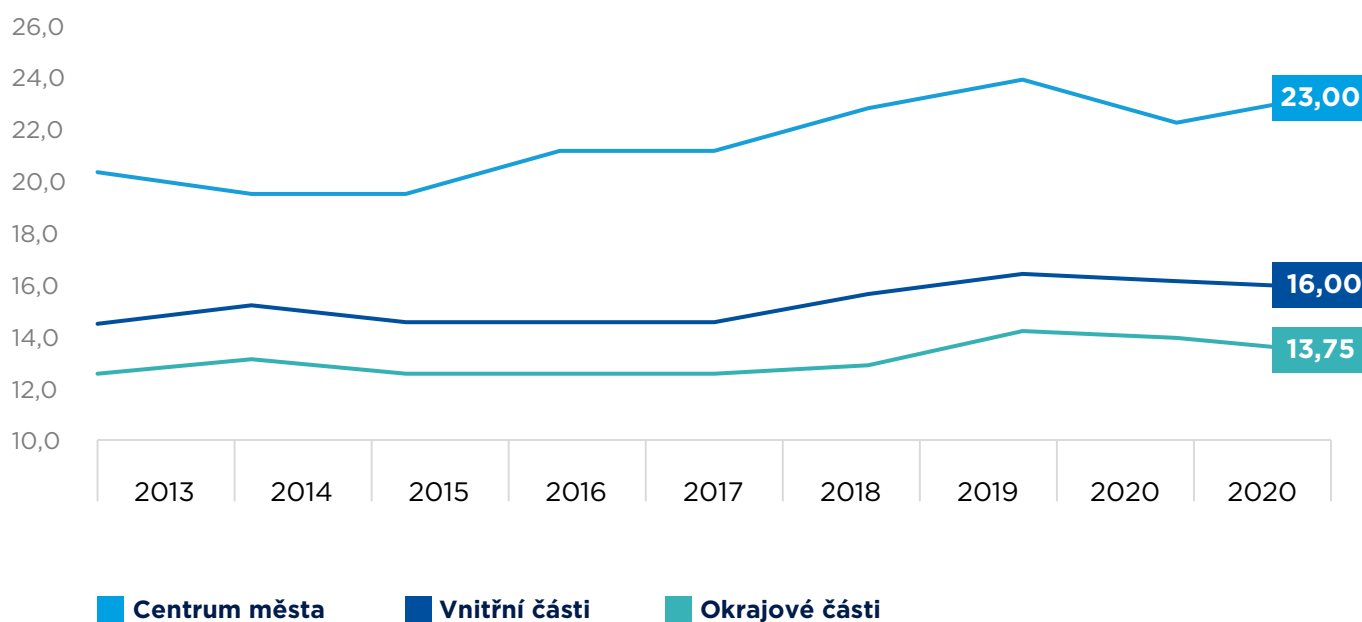
Nabídka nových kanceláří dosáhla za rok 2021 poměrně nízké úrovně – 56 800 m². To představuje 65% pokles oproti roku 2020 a 73% pokles oproti roku 2019. Pro srovnání, průměrná roční nová nabídka mezi lety 2015 a 2020 činila 154 000 m². Mezi největšími dokončenými projekty byly Bořislavka a Mississippi House.

U nových projektů v nejoblíbenějších lokalitách jsme od roku 2020 zaznamenali mírný nárůst nájemného. Další a citelný nárůst však přišel až v průběhu roku 2021. Hlavním důvodem bylo zvýšení nákladů na výstavbu, na což museli developři reagovat, aby byli schopni generovat zisk při výstavbě nových projektů.

Je zřejmé, že pronajímatelé stávajících projektů tento trend rychle dohánějí.

Mírný nárůst nájemného proto zaznamenáváme ve všech oblíbených kancelářských lokalitách, přičemž nejvyšší nárůst byl zaznamenán v centru města, v Karlíně a na Smíchově.

Nejvyšší dosahované nájemné v Praze (eur/m²)



Zdroj: Cushman & Wakefield | Oddělení průzkumu trhu

INVESTIČNÍ AKTIVITA NA TRHU

V roce 2021 se do kancelářských aktiv v Praze investovalo celkem 511 milionů eur, což je o 3 % méně než v loňském roce a 66 % pod rekordní úroveň z roku 2019. Přetrvává nesoulad mezi poptávkou a nabídkou nemovitostí vhodných k prodeji. Nízká úroveň nové výstavby má však i některé výhody – stávající projekty čelí omezené konkurenci, takže úroveň neobsazenosti zůstává relativně stabilní a nájemné zaznamenává selektivní růst.

Největší transakce roku 2021

Budova	Velikost (m ²)	Investor
Česká Pojišťovna Pankrác	35 900	Generali
Corso Karlín / Zirkon / Apeiron	33 300	Českomoravská nemovitostní
Avenir Business Park	25 600	AFI Europe
Explora Business Centre	21 400	Trigea
Parkview	16 600	DEKA
Lyra	8 500	100 Towers Holding
British Corner	5 400	Amundi

SOUČASNÉ TRENDY NA TRHU

1 Nabídka nových kanceláří byla v roce 2021 nejnižší za posledních pět let, protože pokračující pandemie donutila jak developery tak nájemce odkládat svá rozhodnutí.

2 V důsledku toho zůstává plánovaná výstavba pro rok 2022 podprůměrná. Většina projektů, které jsou v současné době ve výstavbě, by měla být dokončena v roce 2023.

3 Poptávka po kancelářích se drží pod úrovní před pandemií, což vede k vyšší opatrnosti financujících bank. Developeri si proto budou muset zajistit předpronájmy nebo hledat alternativní zdroje financování.

4 Zdá se, že období práce z domova je u konce, protože firmy si uvědomují význam kanceláře jako jedinečného pracovního prostoru. Mnoho firem také opustilo strategii podnájmu volných prostor v rámci svých kanceláří. Míra neobsazenosti je však stále poměrně vysoká.

5 Podle nedávné studie Češi stále upřednostňují práci z domova méně než jejich kolegové v jiných evropských zemích, zejména v západní Evropě. Zatímco globální korporace přistupují k práci na dálku mnohem pozitivněji, místní společnosti se k zavádění tohoto konceptu staví zdrženlivě.

6 I když je zřejmé, že využití a účel kanceláří se výrazně mění, většina investorů zůstává na základě historických údajů z poslední krize (2008) a také osobních zkušeností s nájemci a realitními odborníky ohledně budoucí perspektivy rozvoje kanceláří pozitivní.

SROVNÁNÍ PŘÍMÝCH INVESTIC DO BYTOVÝCH NEMOVITOSTÍ OPROTI „FONDOVÝM“ INVESTICÍM DO KOMERČNÍCH NEMOVITOSTÍ

Výnos z bytových nemovitostí, zejména pak v Praze (který primárně tvoří růst ceny; výnos z nájmu se pohybuje zpravidla v nízkém jednociferném teritoriu) překonal ostatní nemovitostní segmenty. Kapitálová hodnota m² bytu je v Praze ve všech lokalitách vyšší než u kanceláří. Dramatický růst ceny bytů v posledních dvou letech (srovnatelný pouze s růstem hodnoty logistických a průmyslových nemovitostí) byl ovlivněn primárně:

- Nízkou nabídkou bytů v Praze (dlouhodobě cca 5 000 bytů za rok),
- Dramatickým růstem stavebních nákladů (v roce 2010 byly čistě stavební náklady na 1 m² bytu kolem 20 000 Kč, zatímco dnes se pohybujeme na úrovni cca 60 000 Kč bez DPH),
- Velkou poptávkou stimulovanou „bohatnutím“ střední třídy a nízkými úrokovými sazbami; v období covid pandemie se k těmto důvodům přidala ještě obava z inflace a byty fungují dlouhodobě jako investiční aktivum pro české investory.

Oproti tomu byla většina sektorů komerčních nemovitostí zasažena covidovou pandemií (s výjimkou logistiky). A to buď přímo jako hotely – propadem poptávky/turismu nebo maloobchod – restriktivními opatřeními omezujícími návštěvnost, omezením turismu nebo jako kanceláře – přímo aplikací hybridních modelů práce snižujících plochu nebo nepřímo nejistotou na straně uživatelů, které se pak promítají i do poptávky investorů a tím likvidity a následně ceny.

Na druhou stranu není asi úplně správné posuzovat jeden segment v kontextu přímé investice (kdy investor „sází“ na jednu konkrétní věc, kde je vystaven riziku vlivů, které mohou tuto investici znehodnotit – technický stav nemovitosti mimo byt, vlivům okolních staveb atd.; v takové investici není z hlediska výnosu pravděpodobně reflektován čas ani některé náklady nutné pro její provoz) a kolektivní fondové investování (kdy náklad na provoz nemovitostí i fondu a poplatky za správu jsou reflektovány v jeho výnosu), stejně tak neporovnatelná je samotná likvidita investice – likvidita přímé investice (ve formě nemovitosti) je prakticky vždy nižší.

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

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.