

Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Realitní fond KB 2

Komentář k vývoji portfolia za rok 2021

Hodnota kurzu k 31. 12. 2021

1,1059

(CZK na podílový list)

Změna kurzu za rok 2021

+1,5 %

Změna kurzu od spuštění
fondu 8/2016

+10,6 %

Hodnota kurzu fondu v roce 2021 vzrostla o 1,5 %. Účetní hospodářský výsledek fondu (neauditovaný) byl záporný z důvodu dopadů účetních operací souvisejících se změnou legislativy (IFRS) a s přeceněním aktiv. V kurzu fondu jsou kromě hospodářského výsledku (výnosy/náklady) zahrnuté i změny rozvahové - aktiva/pasiva účetní jednotky, včetně změn vlastního kapitálu. Proto změna (NAV) neodpovídá změně hospodářského výsledku.

Hodnota portfolia nemovitostí se v součtu snížila o cca 1,6 % oproti minulému roku, přičemž se k negativnímu sentimentu na ubytovacím trhu, který snižuje ocenění hotelu, přidal dopad z končících nájemních kontraktů na kancelářských budovách. Tyto významné nepříznivé faktory vyvažuje růst valuace u čtvrté nemovitosti (Forum Karlín). Celkové příjmy ze smluvního nájemného meziročně mírně poklesly kvůli nižší obsazenosti budov a ukončení některých nájemních smluv.

Největší meziroční pokles v ocenění jsme registrovali u kancelářské budovy Polygon, která se nachází na Praze 4, v bezprostřední blízkosti magistrály. Nové ocenění reflektuje aktuálně nižší obsazenost budovy (67 %) a kratší celkovou délku nájemních smluv. Ocenění znalcem šlo dolů také u kancelářské budovy Keystone v pražském Karlíně, kde dochází k významné obměně nájemních kontraktů a k datu valuace nebyly nové nájemní smlouvy podepsané. V případě hotelu IBIS snížení tržní hodnoty reflektovalo situaci v turistickém ruchu, kde pokračující pandemie COVID-19 a navazující restriktce silně omezují návštěvnost hlavního města. Navzdory současným těžkým ekonomickým podmínkám a malé vytíženosti pokojů provozovatel hotelu řádně plní veškeré své finanční závazky z titulu nájemního vztahu.

	Keystone	Polygon	Forum Karlín	Na Poříčí 5
Lokace	Praha 8 - Karlín	Praha 4 - Pankrác	Praha 8 - Karlín	Praha 1
Obsazenost	92 %	67 %	98 %	100 %
Ocenění k 31.12.2021	503 mil. CZK	25,3 mil. €	1 466 mil. CZK	961 mil. CZK
Změna v ocenění za rok 2021	-4,2 %	-11,2 %	+4,2 %	-1,6 %
Celková změna v ocenění od pořízení	-1,4 %	-9,3 %	+7,2 %	-12,0 %

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.

Informace o výplatě přebytečné hotovosti za rok 2021

Výše výplaty za rok 2021 na jeden podílový list

0,022

(CZK na podílový list)

Výše výplaty vzhledem k investované částce v %

2,2 %

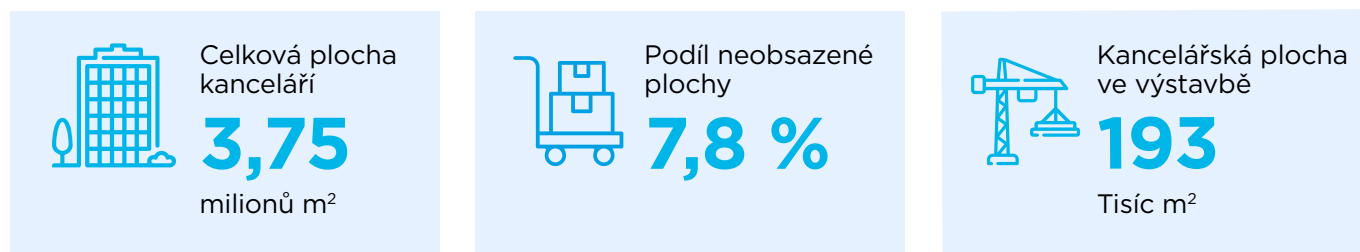
Navzdory náročnější situaci u části nemovitostí v portfoliu dokázal fond naakumulovat za předchozí období volné finanční prostředky. Po vytvoření finanční rezervy bude část hotovosti vyplacena v průběhu února podílníkům třídy A v souladu se statutem fondu formou mimořádného odkupu podílových listů.

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 byla stanovena na 0,022 Kč na podílový list, což odpovídá podílu 2,0 % současné hodnoty investice klienta platné ke konci roku 2021 a 2,2 % vzhledem k investované částce po odečtení vstupního poplatku.**

Přehled o historických výplatách přebytečné hotovosti z portfolia

Datum výplaty	Výše výplaty na jeden podílový list (CZK na podílový list)	Procentuální výnos vzhledem k nominální hodnotě podílového listu
Únor 2021	0,032 CZK	3,20 %
Únor 2022	0,022 CZK	2,20 %

PŘEHLED KANCELÁŘSKÉHO TRHU V PRAZE



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 %. Nejvyšší kvalita budov 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/m²)	23	22	5 %

Zdroj: Cushman & Wakefield | Oddělení průzkumu trhu

PŘEHLED KANCELÁŘSKÉHO TRHU V PRAZE

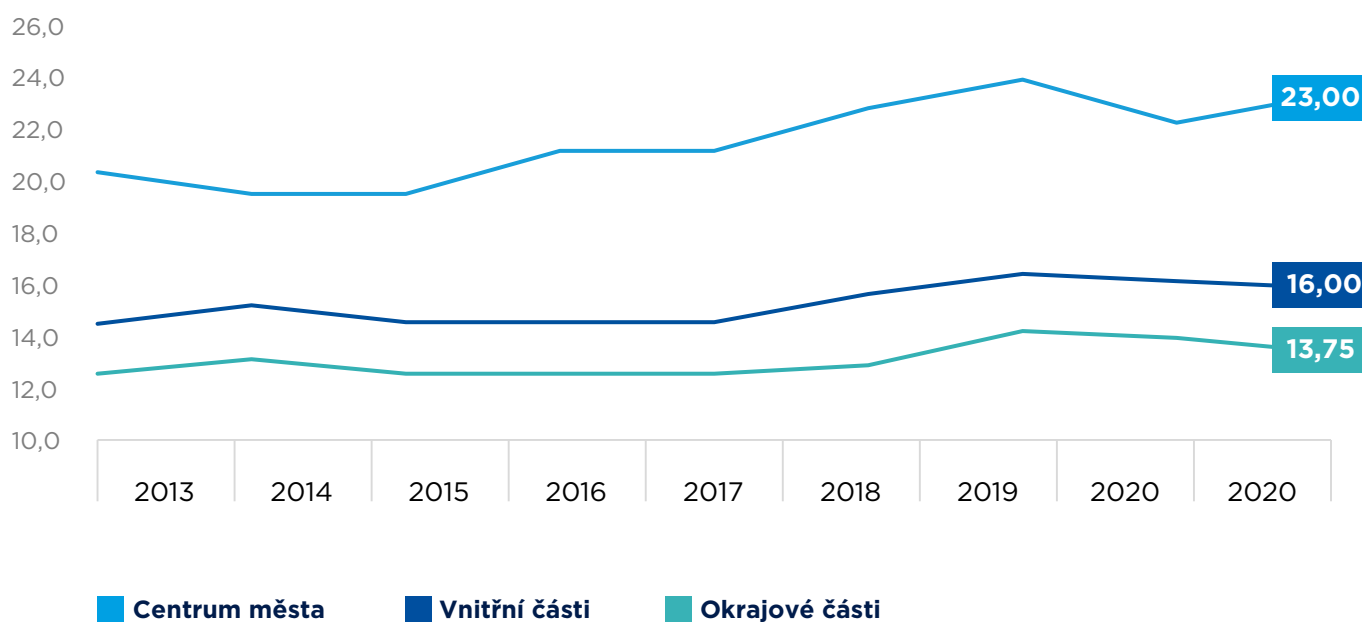
Nabídka nových kanceláří dosáhla za rok 2021 poměrně nízké úrovně – 56 800 m². To představuje 65% pokles oproti roku 2020 a 73% pokles oproti roku 2019. Pro srovnání, průměrná roční nová nabídka mezi lety 2015 a 2020 činila 154 000 m². Mezi největší dokončené projekty byly Bořislavka a Mississippi House.

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 developeři 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 předešlém 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

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

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 pohybuje 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, 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.

PŘEHLED HOTELOVÉHO TRHU V PRAZE

V období pandemie 2020-2021 byla Praha nejvíce zasaženým velkým evropským městským hotelovým trhem. To bylo způsobeno především přísnými a často se měnícími omezeními souvisejícími s COVID-19. Základní faktory trhu zůstávají pozitivní.

Do budoucna má Praha dobré vyhlídky na rychlé oživení i dlouhodobý růst (za předpokladu, že nedojde k eskalaci války na Ukrajině).

Pokaždé, když byla omezení týkající se Covid-19 zrušena (tj. během léta 2020 a 2021), zaznamenala Praha rychlý odraz poptávky, což je důkazem vyhlídek na rychlé oživení. Podporuje to řada faktorů, mimo jiné:

- Dominantní segment volnočasových aktivit - návštěvnost Prahy je tažena segmentem volnočasových aktivit, který se zotavuje rychleji než firemní cestování, a to díky výrazné odložené poptávce.
- Většina poptávky pochází z Evropy - Praha je méně závislá na dálkových cestách než velká evropská města jako Paříž nebo Řím. Navíc je Praha snadno dostupná autem (přibližně 30 milionů lidí do 2-4 hodin jízdy autem).
- Praha je relativně cenově dostupnější destinací ve srovnání s jinými významnými trhy v Evropě a je tak schopna přilákat mladší návštěvníky, kteří jsou méně ovlivněni COVID a dalšími nejistotami.
- Praha by měla těžit ze zvýšeného počtu akcí a cest spojených s předsednictvím EU v druhé polovině roku 2022.

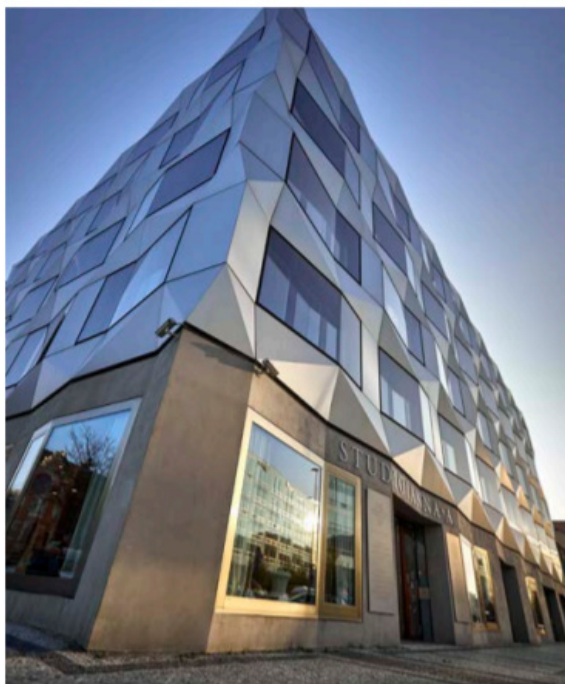
Pokud jde o střednědobé až dlouhodobé vyhlídky, očekává se, že hlavním motorem růstu bude poptávka po volném čase, kterou podpoří řada strukturálních faktorů, jako je rostoucí světová populace, zlepšující se mezinárodní dostupnost/konektivita, více volného času a přesun výdajů od zboží k zážitkům.

Kromě toho Praha omezuje nabídku ubytovacích kapacit, přičemž se očekává, že její růst zůstane v příštích pěti letech pod 2 % ročně.

KEYSTONE, PRAHA 8 - KARLÍN

Základní informace a parametry investice

Vypořádání nákupu	květen 2017
Kupní cena	510 milionů CZK
Aktuální hodnota (31. 12. 2021)	503 milionů CZK
Změna vůči pořizovací ceně	-1,4 %
Dluhové financování	40 %
Hlavní nájemci	SMP CZ, Průmstav*, Adidas
Pronajímatelná plocha	6 457 m ² + 82 parkovacích míst
Obsazenost	92 %



* Největší nájemcem v budově zůstávají Průmstav a SMP, které své prostory dále pronajímají (jedná se o podnájem, obě společnosti v budově již nejsou kvůli změně sídla). Oba subjekty mají nájemní smlouvu do roku 2022.

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). Výstavba budovy o celkové rozloze 6.457 m² kancelářských a obchodních ploch nejvyššího standardu byla zahájena v březnu 2010 a byla dokončena v únoru 2012.

Obsazenost budovy a jednání s nájemci

Budova byla na konci roku obsazena z 92 %. Očekávané nájemné na rok 2022 je 23 milionů Kč. V průběhu roku jsme zahájili jednání s nájemci, u kterých dojde k vypršení smluv v průběhu roku 2022. Jedná se o společnosti PRŮMSTAV a SMP a jejich podnájemce.

Průměrná doba nájemních vztahů (WALT) byla na konci roku 1 rok a 5 měsíců. Platební morálka nájemců budovy je velmi dobrá navzdory ekonomické situaci. Na konci roku 2021 jsme u současných nájemců neregistrovali žádné pohledávky po splatnosti.

Informace o provozu a opravách

V tomto roce jsme pokračovali v modernizaci systému měření a regulace technických zařízení budovy, která byla zahájena v roce 2020. Celkový rozpočet spojený s touto akcí je odhadovaný na 3 miliony CZK.

FORUM KARLÍN, PRAHA 8 – KARLÍN

Základní informace a parametry investice

Vypořádání nákupu	Říjen 2018
Kupní cena	1 368 milionů CZK
Aktuální hodnota (31. 12. 2021)	1 466 milionů CZK
Změna vůči pořizovací ceně	+7,2 %
Externí financování	40 %
Hlavní nájemci	Economia, Forum Karlín, Emplifi, ESKA, HAVAS
Pronajímatelná plocha	20 979 m ² + 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

Informace o správě budovy v průběhu roku 2021

Forum Karlín je multifunkční kancelářská budova, která má 8 nadzemních a 3 podzemní podlaží. Celková pronajímatelná plocha budovy činí 20 979 m². 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 m²), v jejíž suterénní části je koncertní/kongresová hala (4 827 m²), a přílehlajícího objektu, který má v nájmu Economia, a.s., mimo jiné vydavatel deníku Hospodářské noviny a týdeníků Respekt a Ekonom.

Obsazenost budovy

Budova byla obsazena na konci roku z 98 %. Očekávané nájemné na rok 2022 je 85 milionů CZK. V průběhu roku 2021 došlo k předjednání podmínek a prodloužení nájemní smlouvy s nájemcem BDP. Dále byla prodloužena nájemní smlouva s nájemcem koncertní haly Forum Karlín a.s.

Největším nájemcem kancelářské části budovy zůstává Economia (4 376 m²), která má podepsanou nájemní smlouvu do konce roku 2030. Průměrná doba nájemních vztahu (WALT) byla na konci roku 7 let a 10 měsíců.

Někteří nájemci se kvůli obtížné ekonomické situaci dostali do prodlení s platbou nájemného. Jednotlivé případy jsou řešeny individuálně. Na konci roku 2021 nebyly evidovány žádné nedoplatky za rok 2021, vyjma dohodnutých posunutí splatnosti.

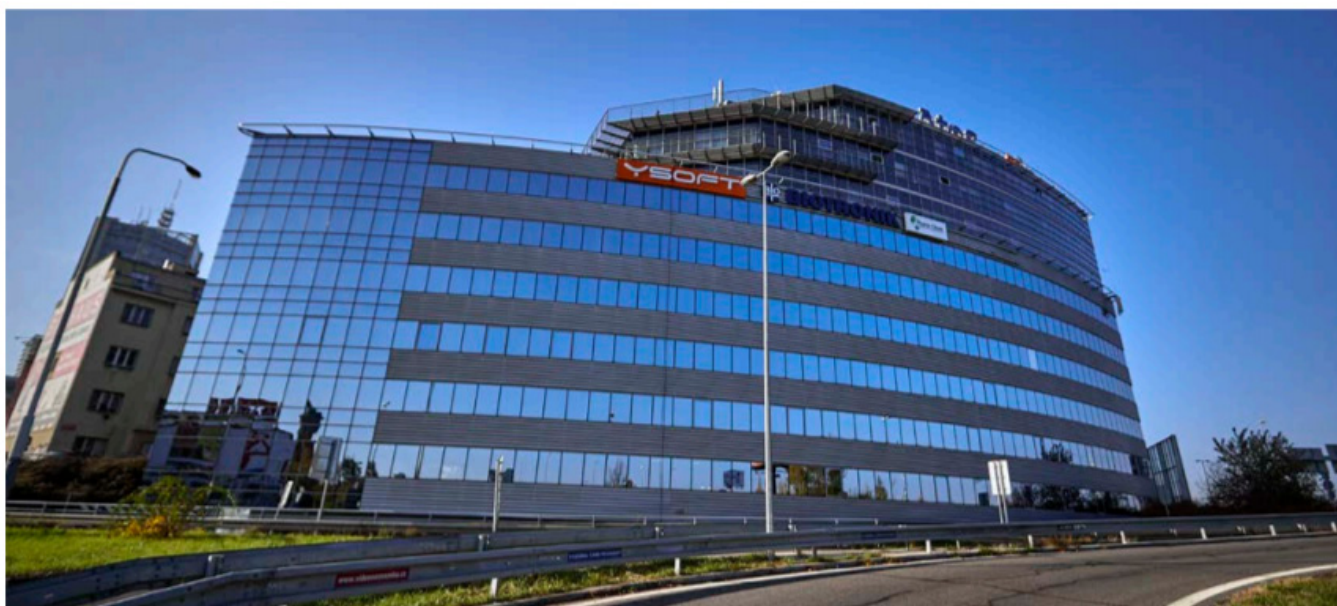
Informace o provozu a opravách

V průběhu roku byly provedeny investice do osvětlení, vedoucí k úsporám spotřeby elektřiny a byl zahájen projekt odpadového hospodářství.

POLYGON HOUSE, PRAHA 4 - PANKRÁC

Základní informace a parametry investice

Vypořádání nákupu	Červenec 2018
Kupní cena	27,9 milionu EUR
Aktuální hodnota (31. 12. 2021)	25,3 milionu EUR
Změna vůči pořizovací ceně	-9,3 %
Externí financování	40 %
Hlavní nájemci	Y Soft, Atos
Pronajímatelná plocha	11 405 m ² , 124 parkovacích míst
Obsazenost	67 %



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

Informace o správě nemovitosti v roce 2021

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 m² pronajímatelné plochy, a kromě toho nabízí i 124 parkovacích míst. Společné prostory prošly důkladnou rekonstrukcí a v budově byla vybudována kantýna.

Obsazenost budovy

Aktuálně je budova obsazena z 67 %. Očekávané nájemné na rok 2022 je 1,1 milionu EUR. V průběhu roku 2021 došlo k vypršení smluv nájemců Siemens, Barclays, ertax a ukončení smluv s nájemce Acra capital a EFIT z důvodu insolvence. Byla uzavřena nová nájemní smlouva se společností Apelby Communications. S jedním z klíčových nájemců budovy, společností Y Soft, byla prodloužena nájemní doba a byla zahájena jednání s dalším velkým nájemcem ATOS o změně nájemních prostor a prodloužení nájemní doby.

Vzhledem k aktuální situaci související s pandemií a hospodářským útlumem, část nájemců už avizovala přehodnocení svých rozvojových plánů a neprodloužení nájemního vztahu. Pro uvolněné prostory jsme začali hledat nové zájemce, probíhá aktivní marketing volných prostor.

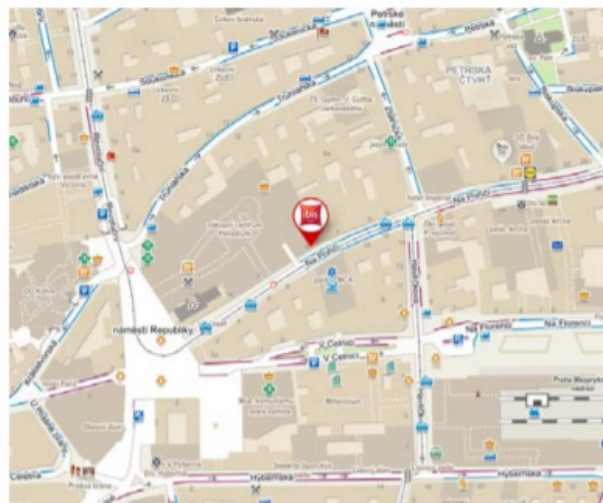
Průměrná doba nájemních vztahů (WALT) byla na konci roku 2 roky a 6 měsíců. Platební morálka nájemců budovy je dobrá navzdory ekonomické situaci. Na konci roku 2021 jsme u současných nájemců neregistrovali žádné pohledávky po splatnosti více než 30 dní.

Informace o provozu a opravách

V roce 2021 pokračovala výměna a modernizace výtahů a souvisejících technologií, dále výměna chladících jednotek a byla dokončena modernizace systému měření a regulace technologií budovy.

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. 2021)	961 milionu CZK
Změna vůči pořizovací ceně	-12 %
Dluhové financování	35 %
Hlavní nájemci	ACCOR Group - hotel Ibis Praha Old Town, Helenica
Pronajímatelná plocha	292 pokojů, 1 400 m ² kanceláří, 73 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.

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

Informace o správě nemovitosti v roce 2021

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.

Obsazenost budovy

Budova je 100% obsazena dvěma nájemci, hotelem (Ibis) a dentální a kosmetickou klinikou (Helenica, s.r.o.). Očekávané nájemné za rok 2022 je 43 milionu Kč.

Nájemní smlouva s klinikou byla prodloužena a podepsána do konce roku 2034.

Hotel byl uzavřen od 23. října 2020 na základě vládního nařízení a byl znovu otevřen v červnu 2021 s velmi nízkou obsazeností.

Někteří nájemci se kvůli obtížné ekonomické situaci dostali do prodlení s platbou nájemného. Jednotlivé případy jsou řešeny individuálně. Na konci roku 2021 nebyly evidovány žádné nedoplatky za rok 2021, vyjma dohodnutých posunutí splatnosti.

Informace o provozu/opravách

V průběhu roku 2021 nebyly prováděny žádné investice.

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

ISIN	CZ0008474897
Předpokládané ukončení fondu	Červenec 2025, s možností prodloužení o jeden rok
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.