

Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Realitní fond KB 3

uzavřený podílový fond Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Aktuální informace k fondu Realitní fond KB 3

- Investoři v průběhu prvních pěti měsíců upisovacího období vložili do fondu více jak 700 milionu CZK
- Na konci června fond realizoval svoji první investici prostřednictvím institucionálního fondu AREPE (Amundi Real Estate Prime Europe) v celkovém objemu 5 mil. EUR
- Portfolio manažer fondu aktuálně hledá ke koupi vhodnou nemovitost v Praze
 - Cenové rozpětí: 20 až 50 mil. EUR
 - Zvažovaná lokalita: Praha 1, Praha 2 a Praha 8
 - Počet nemovitostí, které jsou blíže zkoumány: 3
 - Předpokládané uzavření obchodu: Na přelomu roku 2019/2020
- Ve fondu AREPE se aktuálně nacházejí stále 3 původní nemovitosti – kancelářská budova a hotel v Berlíně a obchodní centrum v Chotěbuzi. Nově získané prostředky od investorů fond využil ke snížení finanční páky z 60 % na 50 % a zbývající část má připravenou na nové investice. Portfolio manažer nyní aktivně vyhledává investiční příležitosti mimo německý trh, zejména ve státech BeneLux, s cílem realizace zhruba v Q4/2019. Na následujících stránkách najdete podrobný report k fondu za Q2/2019.

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.



Základní údaje

Celková hodnota aktiv	€m 277,2
Konsolidovaná hotovost	€m 45,6
Externí dluh	€m 147,1
INREV NAV	€m 124,3
INREV NAV na PL (€)	1,62
Finanční páka	53,1%
Počet nemovitostí	3
Počet nájemníků	85
Obsazenost	99%
WALT (průměrná délka nájemního kontraktu)	7,6 let
Neuzavřené obchody	€m 15,3



Distribuce

	Datum	€/100 PL	Celkem
Poslední	26.6.2019	0,003	€m 0,3
Další (odhad)	15.9.2019	0,003	€m 0,4

● BERLÍN

Office Campus Zalando [HOC]
Mühlenstrasse 11- 12, 10243 Berlin
Steigenberger Hotel [HAK]
Ella-Trebe-Straße 5, 10557 Berlin

● CHOTĚBUZ

Blechen Carré [CBC]
Karl-Liebknecht-Straße 136, Cottbus

Informace o fondu

Typ fondu	Otevřený
Založen	2015
Počet investorů	13
AIF	Ano
Regulátor	CSSF
AIFM	Amundi Luxembourg
Poradce	Amundi Immobilier
Depozitář	CACEIS BANK Luxembourg
Auditor	Ernst & Young Luxembourg
Právní poradce	Clifford Chance and Norton Rose Fulbright
Nezávislý posudek	JLL

Komentář management fondu

Výkonnost:

Celkový výnos za druhé čtvrtletí činí 10,5 %, z čehož 1,6 % je tvořeno příjmem z nájmu a 8,9 % návratností kapitálu. Návratnost kapitálu určuje zhodnocení kapitálu, jeho navýšení a změny hodnot swapů.

Správa aktiv:

Více informací ke správě aktiv naleznete na informačních listech jednotlivých nemovitostí.

Správa fondu:

Nový prospekt byl schválen 5. března 2019, čímž mimo jiné došlo k transformaci fondu na otevřený fond.

První úpis proběhl v březnu, kdy jeden nový partner upsal 5 mil. eur. Druhý úpis prostředků se uskutečnil v červnu, kdy 8 nových partnerů upsal 61,1 mil. eur.

Získané finanční prostředky budou nejprve využity ke snížení finanční páky (LTV) pod 50 % a nákupu nových aktiv.

Tržní komentář

Více informací ke správě aktiv naleznete na informačních listech jednotlivých nemovitostí.

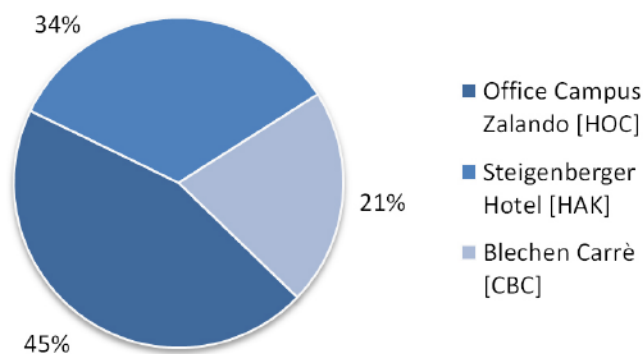
Top 10 investic

Investice	Sektor	Rozloha (m2)	Tržní hodnota	Podíl	Nájemníci	Nájem	Nájem €/m ² /měsíc	Obsazenost	NIY
1 Office Campus Zalando [HOC]	Kanceláře	23 445	€m 124,7	45%	1	€m 4,7	16	100,0%	3,46%
2 Steigenberger Hotel [HAK]	Hotel	23 862	€m 93,6	34%	1	€m 4,7	16	100,0%	4,40%
3 Blechen Carrè [CBC]	Nákupní centrum	20 313	€m 58,9	21%	83	€m 4,4	17	95,5%	5,65%
Celkem		67 620	€m 277,2	100%	85	€m 13,8		98,6%	4,2%

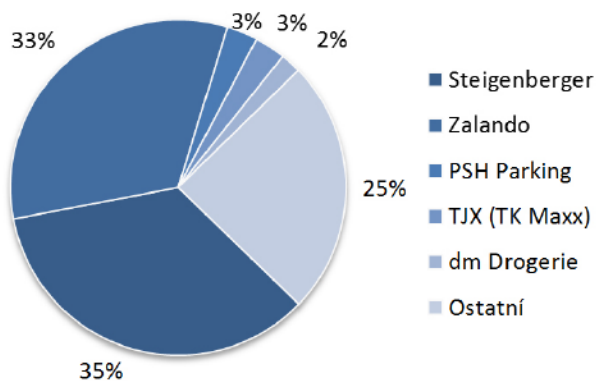
Top 5 nájemníků

Název nemovitosti	Nájem	%
1 Steigenberger	€m 4,7	35%
2 Zalando	€m 4,7	33%
3 PSH Parking	€m 0,4	3%
4 TJX (TK Maxx)	€m 0,3	3%
5 dm Drogerie	€m 0,2	2%
Ostatní	€m 3,4	25%
Celkem	€m 13,4	100%

Investice



Nájemníci



Základní fakta

Adresa	Mühlenstrasse 11- 12, 10243 Berlín, Německo
Majitel	Mühlenstrasse 11-12 GmbH
Kupní cena	85 000 000 EUR
Typ akvizice	Nákup podílu ve společnosti (2014)
Vlastnictví	Přímé
Rok výstavby	6.14
Portfolio manažer	Xavier Nobécourt
Nezávislý posudek	JLL
Správce nemovitosti	BNP PM



Přehled a valuace

Plocha - 4 podlaží, 461 parkovacích míst	23445 m2
Kanceláře/Obchody	22614 m2
Skladiště a ostatní	831 m2
Parkovacích míst	128 jednotek

Nájemníci (% plochy)

Zalando	100%
Anschutz Entertainment Group	0%
EHC Eisbaeren Management	0%

Předpokládaný roční nájem roku 2019 bez spotřební daně

€/rok	€m 4,7
€/m2/rok	€ 201

	30.6.2019	31.12.2018	Změna
Valuace (Majetkový podíl)	124 700 000	113 300 000	10,1%
	5319 €/m2	4833 €/m2	
Valuace (Akciový podíl)	131 500 000	119 500 000	10,0%
	5609 €/m2	4833 €/m2	

Tržní hodnota nájmu (€/m2/měsíc)

Kanceláře:	25
Retailové prostory:	25
Sklady:	8
Podzemní parkoviště (počet jednotek):	125
Celková tržní hodnota nájmu	7 044 555 €/rok

Nájemníci

Nájemníci	Číslo bloku	Podlaží	Kanceláře v m2	Skladiště a ostatní v m2	Parkovacích míst	Roční nájem	Začátek nájmu	Příští úprava	Konec nájemní smlouvy
Zalando SE	1 2 3	Suterén - 7. podlaží	22 024	831	127	4 707 245	31.5.2014	30.5.2021	30.5.2024
Volné prostory			0	0	1				
Celkem			22 024	831	128	4 707 245			

Kapitálové náklady (CAPEX)

2019	2020	2021
42 tisíc €	26 tisíc €	17 tisíc €

Tržní komentář

Berlin- kanceláře, 2019 Q2

Na berlínském trhu s kancelářskými komplexy jsme zaznamenali pokles ve využití ploše o 13 % ve srovnání se stejným obdobím loňského roku. To bylo zapříčiněno poklesem nabídky na trhu.

Po letech stagnace došlo k oživení nové výstavby kanceláří. Více než 1,3 milionu m² kancelářských ploch je momentálně ve výstavbě, z čehož 75 % tvoří investiční projekty. I přes to se nepředpokládá, že by se situace zlepšila do roku 2021.

Do té doby poroste výše nájemného ze současné hodnoty 34 € až k hranici 36 €/měsíc/m². Míra neobsazenosti činí méně než 1,9 % a potenciálním nájemníkům tak nedává příliš na výběr, což se také nezlepší do roku 2021.

Zdroj dat: Amundi Immobilier, JLL Report (Q2 2019)

Komentář manažera

Nájemníci Anschutz Entertainment Group a EHC Eidbären Management zkrátili své nájemní kontrakty z původního června 2022 na 28. února 2022. Zalando podepsalo dodatek nájemní smlouvy, ve kterém se 1. března 2019 zavázalo převzít uvolněné prostory (parkování, kanceláře a skladovací prostory).

Vzhledem ke konci záruční doby na konci května 2019 provedl Drees & Sommer v březnu za účasti PORR a místního poradce technický přehled shrnující všechny současné vady. Budova je v dobrém stavu, s výjimkou již dříve zmíněných problémů: lakování, úniky v garáži a praskliny v podlaze garáže. Dále byly zjištěny dvě nové vady: pozvednutá dvojitá podlaha v rozích většiny kanceláří budovy Z a stavby L a osazení dlažby podlahy do vestibulů výtahů a záchodů. Technický poradce a PORR projednají nápravu nových vad.

Společnost PORR momentálně pracuje na odstranění objevených závad. Většina z nich již byla vyřešena (praskliny, nátěry), nicméně některé byly zamítnuty. Cílem je dokončit kompletní seznam do konce srpna a najít řešení i pro zbývající závady. Pokud se to nepodaří, k řešení může dojít i soudní cestou.

Základní fakta

Adresa	Ella-Trebe-Straße 5, 10557 Berlín, Německo
Majitel	Hotel am Kanzleramt GmbH
Kupní cena	€ 86 mil., včetně 8,9 za vybavení
Typ akvizice	Nákup podílu ve společnosti (2014)
Vlastnictví	Přímé
Rok výstavby	Červen 2014
Portfolio manažer	Xavier Nobécourt
Nezávislý posudek	JLL
Správce nemovitosti	JLL



Přehled a valuace

Plocha	
Hotel	23 237 m ² / 339 pokojů
Ostatní plocha	582 m ²
Parkování	38 míst
Celkem	23 819 m ²

Jediný nájemce	Steigenberger Hotels AG
Potencionální roční nájem za rok 2019 bez daně	4 671 870 € (1 148 € / pokoj/měsíc)
Variabilní nájemné	24 % z čistého obratu

	30.6.2019	31.12.2018	Změna
Valuace (Majetkový podíl)	93 600 000	93 400 000	0,2%
	3923 €/m ²	3914 €/m ²	
Rozdíl	0,21%		

Tržní hodnota nájmu	
Hotel:	914 €/pokoj/měsíc"
Ostatní plocha:	19 €/m ² /měsíc
Podzemní parkování:	156 €/měsíc
Vybavení (tržní nájem za rok):	€751 644,00

Nájemníci

Nájemníci	Podlaží	Plocha v m ²	Parkovacích míst	Roční smluvní nájem (€)	% Variabilní část	Variabilní nájem	Začátek nájmu	Příští úprava	Konec nájemní smlouvy
Steigenberger - Hotel	-1/+7	23 819	38	3 920 226	N/A	N/A	1.6.2014	N/A	31.5.2034
Provozní vybavení				751 644	N/A	N/A	1.1.2016	N/A	30.4.2034
Celkem		23 819	38	4 671 870					

Tržní komentář

Berlin- hotely, 2019 Q2

Nabídka: V březnu 2019, berlínský trh nabízel přes 530 různých hotelových zařízení se 120 604 lůžky. V porovnání se stejným měsícem roku 2018 tato čísla představují pokles o 0,9 % co do počtu hotelů a nárůst o 0,7 % co do počtu lůžek. To signalizuje trend směrem k rozšiřování stávajících kapacit hotelů.

Budoucí nabídka: S přibližně 30 hotely ve výstavbě o celkovém počtu lůžek 11 200 a termínem dokončení do konce roku 2023, Berlín zažije znatelný nárůst nabídky v krátko až střednědobém horizontu. Nejfrekventovanější developerskou lokalitou západní a východní část centra města, tzv. „Mediaspree oblast“ a nové letiště Berlín Brandenburg. Většina z těchto projektů patří do nízké až středně dražích ubytování, čímž ovlivní stávající hotely jen v omezené míře. Z hlediska našeho hotelu Steigenberger Hotel Am Kanzleramt nás zajímají především:

Hotel Barceló Berlin Hauptbahnhof (zahájení provozu se očekává v polovině roku 2020 a nabídne 283 pokojů pro hosty a prostorné konferenční sály a zasedací místnosti).

Hotelový projekt „Quartier Heidestrasse“ (součástí projektu nové čtvrti Quartier Heidestrasse a nabídne 3 nebo 4 hvězdičkové ubytování s přibližně 180 pokoji pro hosty, uvedení do provozu je naplánováno na polovinu roku 2021).

Poptávka: S přibližně 2,6 miliony návštěv a 5,8 miliony strávených nocí v Berlíně, poptávka od začátku roku do března stoupla o 3,7 % a o 4,6 % ve srovnání se stejným obdobím 2018.

Zdroj dat: Amundi Immobilier, JLL Report (Q2 2019)

Komentář manažera

V březnu 2019 hotel Steigenberger oznámil, že jeho obrat v roce 2018 činil 17,8 mil. eur. Podle nájemní smlouvy to znamená, že dodatečné variabilní nájemné dosahuje 639 140 €.

Minimální nájemné 2018 = 3 639 930,80 € | Nájemné z prodeje: 24% x 17 829 464,49 € (čistý obrat) = 4 279 071,48 € | Rozdíl/příplatek = 639 140,68 €

Po dalších propočtech a přihlédnutí k dohodě související s nájemními kontrakty §5.2 (Příloha N3.4) bylo zjištěno, že žádné dodatečné nájemné nebude účtováno. To je vlivem smlouveného provozního vybavení v hodnotě 751 000 000 € za rok, které musí být odečteno ze sjednaného ročního obratu ve výši 24 % = 4 279 071,48 € takže minimální nájemné nebylo překročeno (min. náj. = 3 639 930,80 €).

Stavební práce na nových jednotkách v přízemí vedly k tomu, že nová nájemní smlouva nezačala na konci roku 2018 platit, jelikož nájemník stále čeká na povolení od městského úřadu. Pronájem obou jednotek začne 1. července 2019 při ročním nájmu ve výši 130 000 €. Kromě toho došlo ke srážce ve výši 5 % z nájmu (714 000 €) vlivem různých poškození (ventilace, vlhkost, praskliny na fasádě), které byly opraveny, přičemž 1/3 uhradil nájemce a 2/3 developer.

V důsledku ukončení stavební záruky se v březnu 2019 uskutečnil technický průzkum Drees & Sommer za účasti společnosti PORR a technických poradců. Výsledek a další postup budou projednány; s výjimkou již zaznamenaných závad, které PORR v současné době napravuje pod dohledem technického poradce, však byly zjištěny dva nové problémy: žádný dostatečný přístup k čištění, údržbě a inspekci ventilačního systému a průnik vody do fasády. Oba problémy jsou ověřovány.

Základní fakta

Adresa	Karl-Liebknecht-Straße 136, Chotěbuz, Německo
Majitel	CBC-Projekt GmbH
Kupní cena	71 000 000 €
Typ akvizice	Nákup podílu ve společnosti (2015)
Vlastnictví	Přímé
Rok výstavby	2008
Portfolio manažer	Sandrine Lafon-Ceyral
Nezávislý posudek	JLL
Správce nemovitosti	Gepro Bau GmbH



Přehled a valuace

Plocha - 4 podlaží, 463 parkovacích míst	20 296 m²
81,8%	obchody
7,3%	volnočasové aktivity
7,8%	ostatní
1,6%	sklady
1,5%	kanceláře
Nájemníci	Zhruba 80 nájemníků (volné místo = 4,4 %)
Roční nájemné v EUR	4 388 967

	30.6.2019	31.12.2018	Změna
Valuace (Majetkový podíl)	58 900 000	64 000 000	-8,0%
	2880 €/m ²	3129 €/m ²	
Valuace (Akciový podíl)	62 700 000	68 100 000	-7,9%
	3066 €/m ²	3330 €/m ²	

Tržní hodnota nájmu €/m²/měsíc	
Obchody:	16,80
Volnočasové aktivity:	7,00
Ostatní:	20,84
Sklady:	10,00
Kanceláře:	5,50

Nájemníci

Top 5 nájemců	Plocha v m ²	Roční nájem (bez spotřební daně a SC)	WALT (let)
PSH Parking GmbH, Stuttgart	461 parkovacích stání	437 144	
TK Maxx	1 953	337 974	
Dm Drogerie	593	224 862	
Deichmann Schuhe	657	170 681	
MediMax	1 600	165 470	
Pronajaté prostory (smluvní nájemné)	19 401	4 388 967	4,6
Volné prostory (odhadované nájemné)	895		N/A
Celkem	20 296		

Komentář manažera

Zatímco přípravy nákupního centra Phase II a alternativních možností jsou předmětem diskuze s původním majitelem Blechen Carre, analýzy možností financování, včetně průzkumu, byly outsourcovány externích expertům.

Pro připomenutí, projekt Phase II sestává z menších nákupních center o ploše 8 500 m², které by měly být postaveny na nezastavěných pozemcích přilehlých k Blechen Carré.

Obsazenost je na stabilní úrovni 96 % ve druhém čtvrtletí. Dvě smlouvy musí být v brzké době obnoveny nebo jinak vyřešeny, jelikož vyprší koncem roku 2019:

Fitness - současná smlouva končí 31. 10. 2019, 7. největší nájemce s podílem 2,93 %

-vybraný nájemce: Fitness Point-hlavní podmínky nové smlouvy již byly dohodnuty (1476 m², roční čistý nájem ve výši 123 984 €, 6 bezplatných měsíců a stavební dotace ve výši 82 093 €, zbývá dojednat délku trvání smlouvy a její finální znění

Parkování - současná smlouva končí 31. 12. 2019, největší nájemce s podílem 9,98 %

Zatím nedošlo k výběru nového nájemce z důvodu malého zájmu. Správce nabídl novou pětiletou smlouvu se sníženým nájmem. Možnost investice do parkovacího systému je zatím předmětem šetření

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 prodeje 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 vyplývajícimu 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.

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.