

Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Realitní fond KB

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

Komentář k vývoji portfolia fondu 30. 6. 2019

Charakteristika

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 - v závislosti zejména na prodejní ceně nemovitostí a obnovách nájemních smluv
Doporučený podíl na portfoliu	Max. 5 % celkového objemu
Obsazenost:	100 %

Čistý majetek fondu: **2 328 432 632 CZK**

NAV/PL: **1,2618***

Změna kurzu od založení fondu (5/2015): **+26,2 %**

* Fond je oceňován jednou ročně. K pololetí není kurz stanoven.

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.



Nemovitosti v portfoliu

	Square	Pařížská 3	City Point
Lokace	Praha 4 - Budějovická	Praha 1	Praha 4 - Pankrác
Obsazenost	100 %	100 %	100 %
Pořizovací cena	52,0 mil. EUR	1 127 mil. Kč	15,8 mil. EUR
Ocenění k 31. 12. 2018*	56,3 mil. EUR	1 318 mil. Kč	17,8 mil. EUR
Změna v ceně vůči pořizovací ceně	+8,3 %	+16,9 %	+12,6 %

*Ocenění nemovitostí ve fondu je realizováno jednou ročně.

Externí bankovní financování pro pořízení budov: 40 %
Správce fondu: Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Výběr nemovitostí je realizován ve spolupráci s Amundi Immobilier – dceřinou společností Amundi specializující se na rozvoj, přípravu a správu nemovitostních fondů. Amundi Immobilier v portfoliích nemovitostních fondů spravuje 750 budov. Hodnota aktiv spravovaných Amundi Immobilier dosahuje 31 mld. EUR¹.

Informace o výplatě cash flow

Díky velmi příznivému vývoji a vzhledem k uplynutí tříletého časového testu fond vyplatil investorům na konci ledna 2019 první podíl na přebytečném cash flow (peněžní prostředky, které fond získal díky příjmům z nájemného držených budov a pro které nemá využití pro investice nebo hrazení nákladů). Výplata byla realizována formou dílčího odkupu podílových listů, jak je definován ve statutu fondu. Tento způsob výplaty je pro podílníky (fyzické osoby – nepodnikatele) neefektivnější, jelikož u něj nevzniká daňová povinnost, investor odprodává podílové listy, které držel déle než 3 roky.

Výše výplaty odpovídala výnosu 8,13 %, vztaženo k původní investici klienta.

¹ Zdroj: Amundi Immobilier, k 31. 12. 2018

Komentář k vývoji nemovitostního trhu

**Poptávka po kancelářských prostorách zůstává silná, nejvyšší v Praze 4 a 8.
Míra neobsazenosti kancelářských prostor v Praze klesla na 4,6 %**

Celkový objem moderních kancelářských prostor v Praze dosáhl na konci druhého čtvrtletí roku 2019 3 566 900 m². Podíl budov třídy A na celkovém objemu byl asi 72 %, přičemž nejvyšší třídou klasifikace AAA disponuje asi 23 % celkové plochy kancelářských prostor (807 400 m²).

V průběhu prvního pololetí bylo dokončeno celkem 79 900 m² nových kanceláří, včetně tří nových budov ČSOB HQ II (30 000 m²) v Praze 5, dvou budov Churchil I (15 200 m²) na Praze 2, Rustonky R3 (12 900 m²) a Praga Studios (10 600 m²) v Praze 8 a Mayhouse (7 300 m²) na Praze 4.

Hlavní indikátory

	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Výhled Q-Q
Nová nabídka, m ²	51 500	38 200	28 500	28 100	51 800	▼
Čistá poptávka, m ²	93 000	83 600	93 000	70 100	50 400	►
Míra neobsazenosti, %	6,7	6,1	5,1	4,3	4,6	▼
Nejvyšší dosažitelné nájemné, €/m ² /měsíc	22,0	22,5	22,5	23,0	23,5	▼

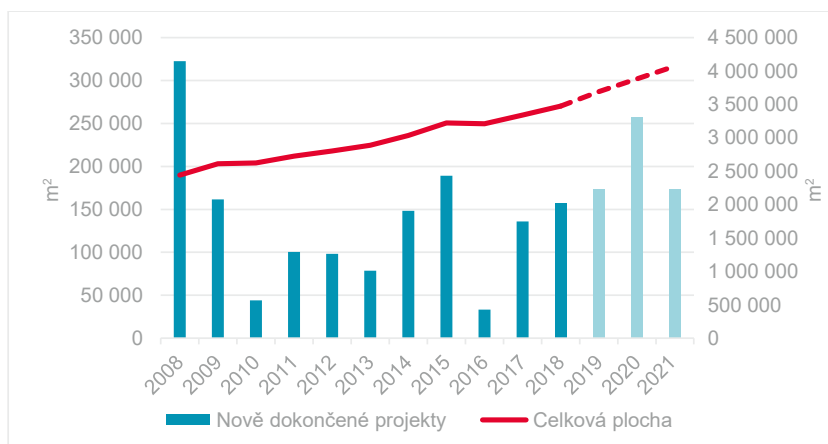
Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

Výstavba

V současné době je v Praze ve výstavbě asi 317 800 m² nové kancelářské plochy. Během druhého čtvrtletí 2019 začala výstavba dvou nových projektů: Dock in Five v Praze 8 (21 600 m²) a Nová radnice Prahy 12 (8 000 m²). Dále byla započata rekonstrukce Riveroff Office House (1 900 m²) v Praze 7.

Asi 65 500 m² nových a nově zrekonstruovaných kanceláří by mělo být dokončeno do konce příštího čtvrtletí a podobné množství by mělo přibýt na trhu také do konce roku 2019 (celkem tedy do konce roku očekáváme nárůst kancelářské plochy o 122 100 m²).

Nová nabídka a celkový objem kanceláří v Praze



Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

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.

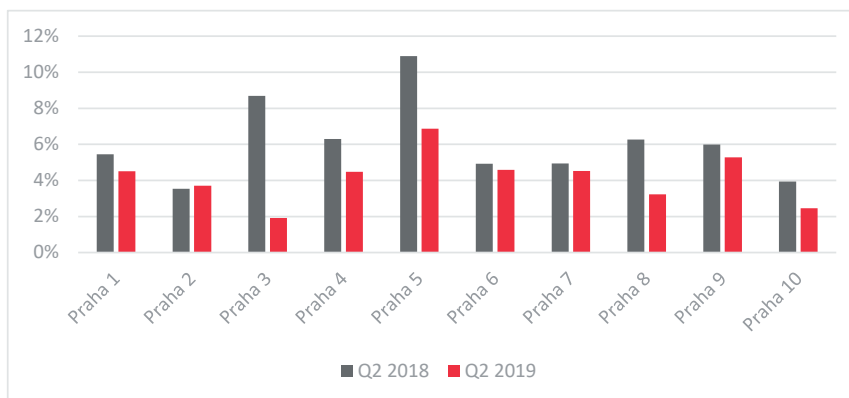
Poptávka

Nejvyšší poptávka po kancelářských prostorech byla během druhého čtvrtletí 2019 tradičně v Praze 8 (38 %) a Praze 4 (29 %). Neaktivnějšími sektory byly profesionální služby (21% podíl na čisté poptávce), IT (15 %) a finanční služby (12 %).

Obsazenost a výše nájmu

Na konci druhého čtvrtletí 2019 vzhledem k výrazné výstavbě a stále poptávce podíl neobsazených kanceláří mírně vzrostl na 4,6 %, což představuje nárůst o 0,3 procentního bodu oproti minulému čtvrtletí a druhou nejnižší hodnotu v historii moderních kanceláří v Praze. Celková neobsazená plocha dosáhla 162 600 m². Nízká neobsazenost byla zaznamenána ve všech pražských částech a nikde nepřesáhla hodnotu 7 %. Nejvyšší neobsazenost stále evidujeme v Praze 5 (6,9 %), zatímco nejnižší hodnoty byly zaznamenány v Praze 3 (1,9 %), Praze 10 (2,5 %) a v Praze 8 (3,2 %).

Míra neobsazenosti podle městských částí



Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

Nejvyšší dosažitelná výše nájemného v centru města se ve druhém čtvrtletí 2019 zvýšila na 23,50 €/m²/měsíc. Nejvyšší nájem ve vzdálenějším centru (inner city) se pohyboval okolo 14,50– 16,50 €/m²/měsíc, zatímco v okrajových částech (outer city) zůstává na úrovni okolo 13,50 €/m²/měsíc.

Trh kanceláří na Praze 4

Praha 4 a zejména část kolem stanic metra Pankrác a Budějovická se stala jednou z hlavních kancelářských oblastí v Praze. Městskou část můžeme rozdělit do dvou skupin: okolí mezi stanicemi metra Pankrác a Budějovická a část v okolí stanice metra Chodov.

Hlavními konkurenčními projekty jsou na Pankráci City Empiria, City Tower a na Budějovické ulici to jsou Centrum Služeb Budějovická a Trianon. Dále v okolí metra Budějovická konkuruje také největší developerský kancelářský park podél Vyskočilovy ulici BB Centrum.

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.

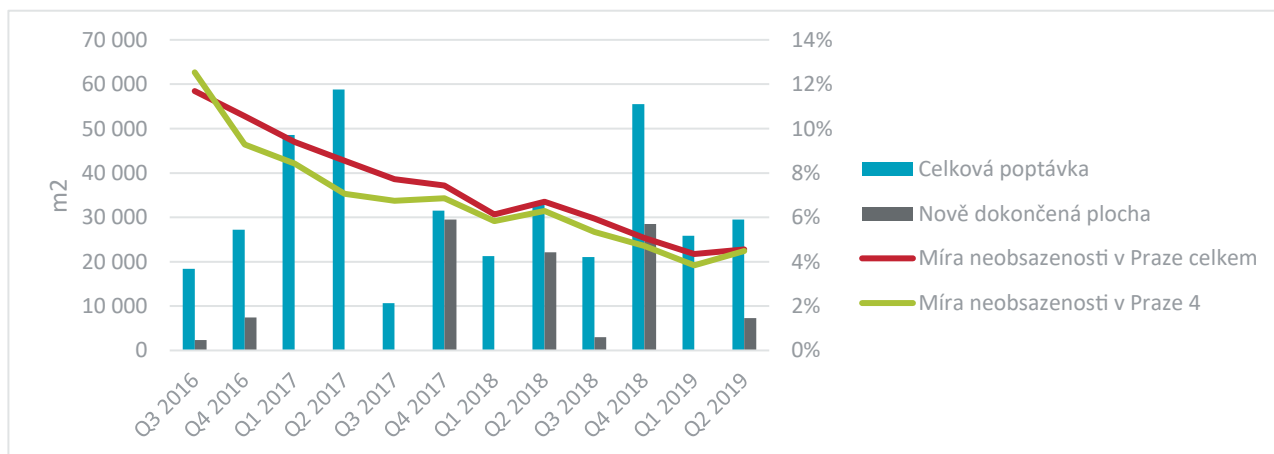
Nabídka a poptávka

Současná celková velikost moderních (nových i nově zrekonstruovaných) kancelářských prostor v Praze 4 je asi 946 300 m², z čehož 84 % připadá na nové budovy (29 % všech nových kancelářských budov v Praze). Míra neobsazenosti se v červnu 2019 v Praze 4 zejména díky nově otevřenému projektu Mayhouse opět mírně zvýšila na 3,5 %, což je stále o 1,1 procentního bodu méně, než je celopražský průměr (4,6 %). Celková poptávka dosáhla v prvním čtvrtletí 29 500 m² (zhruba 29 % celkové poptávky v Praze), přičemž většinou se jednalo o renegociace (13 900 m²).

Výstavba

Jak již bylo zmíněno, Praha 4 se řadí k nejrychleji se rozvíjejícím městským částem se stabilní novou nabídkou kancelářských budov. V roce 2018 bylo nově dokončeno celkem 53 600 m² kancelářských prostor. Ve druhém čtvrtletí byl dokončen projekt Mayhouse (7 300 m²) a do konce roku by se měla otevřít také Life Building C v BB Centru (11 100 m²).

Nabídka, poptávka a míra neobsazenosti v Praze 4



Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

Výše nájmu

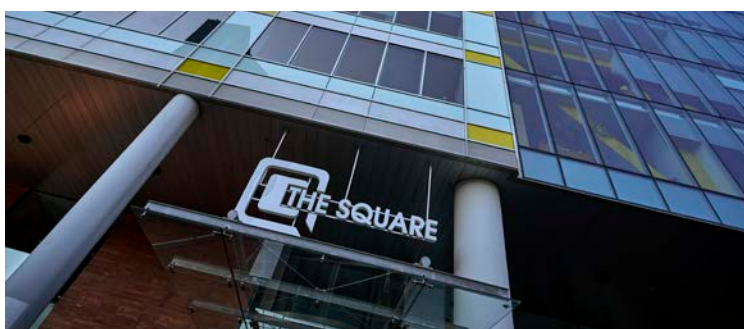
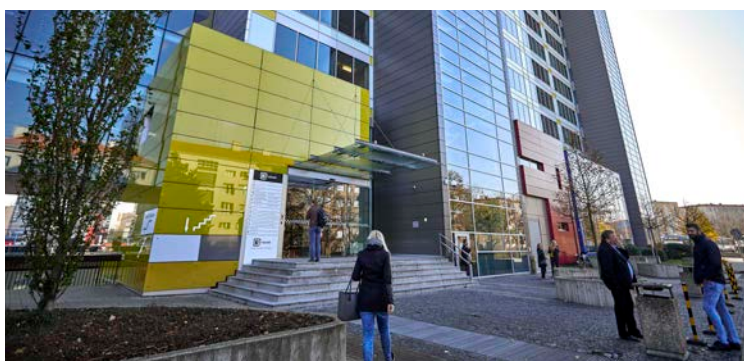
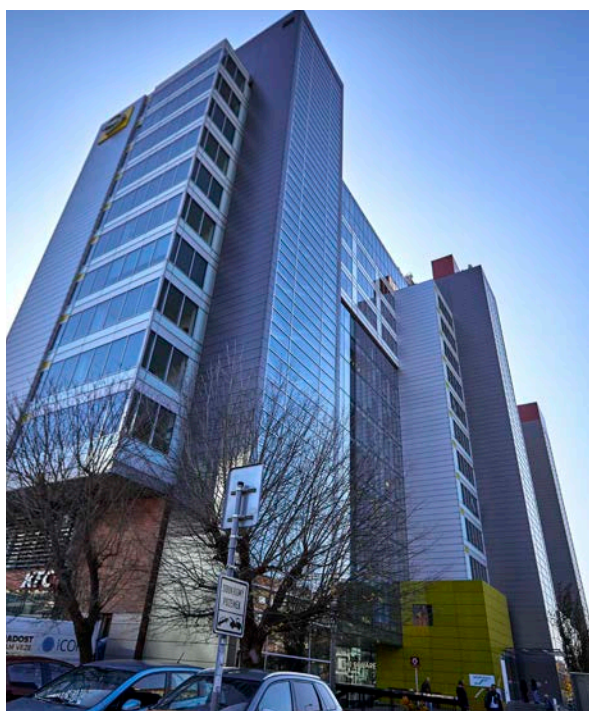
Nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze 4 se pohybuje v rozmezí 13,00–17,50 €/m²/měsíc. Průměrná výše nabízeného nájmu je asi 14,00 €/m²/měsíc.

INFORMACE O BUDOVÁCH V PORTFOLIU

OLBRACHTOVA 9 – THE SQUARE

ZÁKLADNÍ INFORMACE A PARAMETRY INVESTICE

Vypořádání nákupu:	červenec 2015
Kupní cena:	52,0 mil. €
Aktuální hodnota (k 31. 12. 2018):	56,3 mil. €
Změna vůči pořizovací ceně:	+8,3 %
Očekávané nájemné (2019):	3,3 mil. € za rok
Externí financování:	40 %
Hlavní nájemci:	SFŽP ČR, Raiffeisenbank, OPEL
Pronajímaná plocha:	17 507 m ² , 235 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.

Kancelářská budova Square má 14 nadzemních podlaží a 3 podzemní podlaží, která tvoří 17 507 m² pronajaté plochy, kromě toho nabízí 235 parkovacích míst. Budova je postavena přímo nad stanicí metra Budějovická (trasa C) a poskytuje výbornou dostupnost jak veřejnou, tak i soukromou dopravou.

Informace o správě nemovitosti v prvním pololetí 2019

Obsazenost budovy

V průběhu prvního pololetí se nám podařilo prodloužit nájemní smlouvu s klíčovým nájemcem v budově – Státním fondem životního prostředí (SFŽP). Ten má v budově pronajato 6 500 m², což představuje 38 % celkové plochy budovy. Současná nájemní smlouva měla vypršet na konci roku 2020 a byla prodloužena o dalších pět let, tedy do konce roku 2025 s možností dalšího prodloužení.

Ačkoliv je budova v tuto chvíli plně obsazena a žádná z nájemních smluv nebude expirovat v následujících 12 měsících, probíhají jednání s většinou hlavních nájemců. Intenzivní jednání probíhají se společností AmRest (560 m²), která provozuje v přízemí budovy restauraci KFC. Nájemní smlouva má vypršet na konci roku 2020 a společnost projevila vážný zájem o její prodloužení. AmRest chce současný prostor rozdělit na dvě jednotky, v jedné provozovat restauraci KFC a ve druhé pobočku kavárenského řetězce Starbucks.

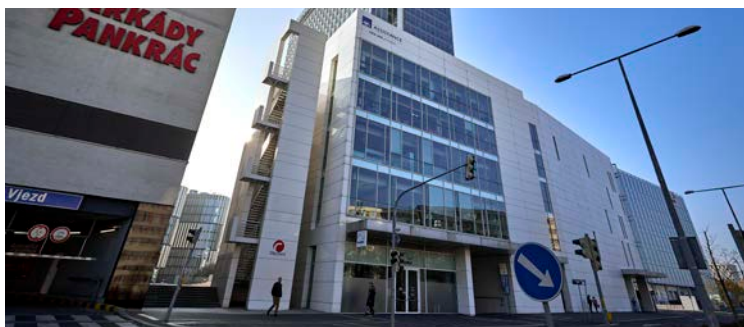
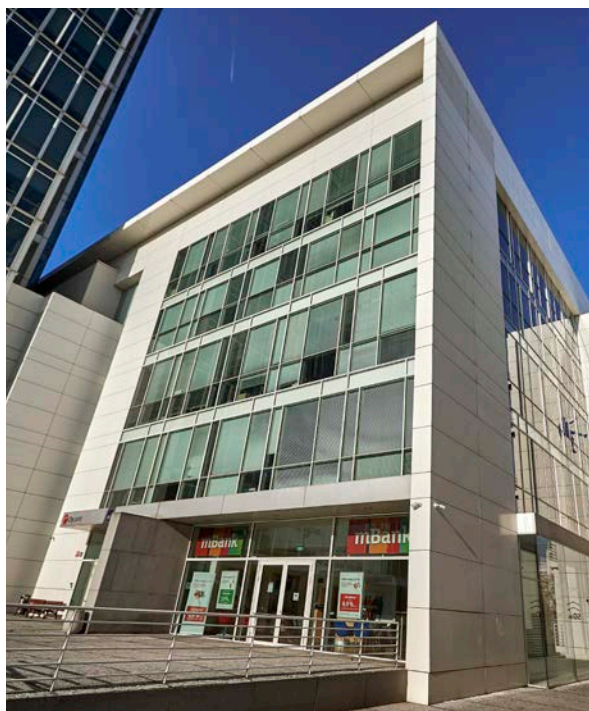
Opravy a rekonstrukce

Pro rok 2019 nejsou naplánované velké investice do budovy. V rámci zvýšení komfortu budovy plánujeme obnovu výtahových lobby, toalet a využití fasády na umístění log nájemníků. Celkové kapitálové výdaje na rok 2019 jsou plánovány na 12 milionů Kč.

CITY POINT

ZÁKLADNÍ INFORMACE A PARAMETRY INVESTICE

Vypořádání nákupu:	říjen 2015
Kupní cena:	15,8 mil. €
Aktuální hodnota (k 31. 12. 2018):	17,8 mil. €
Změna vůči pořizovací ceně:	+12,6 %
Očekávané nájemné (2019):	1,5 mil. € ročně
Externí financování:	40 %
Hlavní nájemci:	O ₂ , AXA, W.A.G.
Pronajímaná plocha:	8 545 m ² + 109 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.

City Point je kancelářská budova na Praze 4, která svým nájemcům nabízí více než 8 500 m² pronajaté 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 nemovitosti v prvním pololetí 2019

Obsazenost budovy

Budova je aktuálně plně obsazena a v průběhu následujících 12 měsíců nedojde k vypršení žádné nájemní smlouvy. V průběhu prvního pololetí jsme finalizovali jednání se společností AXA Assistance. Společnost má aktuálně pronajato 1 190m², smlouva platí do konce listopadu 2020. Nájemce by po tomto datu měl i nadále zůstat v budově, pronajímaná plocha by se ale měla zmenšit na 700 m² a nájemce by měl opustit prostory ve třetím patře. Platnost kontraktu je do listopadu 2025. Do uvolněných prostor ve třetím patře by se měla postupem času přesunout společnost W. A. G., která má dnes pronajaty prostory v prvním a druhém patře.

Přesun nájemců v budově nám otevírá cestu k pronájmu prostor v přízemí a druhém patře, které jsou nyní pod nájemní smlouvou s O2 s platností do konce července 2020. V současné době jednáme s předním evropským provozovatelem fitness center o pronájmu těchto prostor. Nájemce požaduje, aby mu prostory byly předány ve stavu „shell and core“, což by si vyžádalo dodatečné náklady. Vyjednávání zatím nebylo uzavřeno.

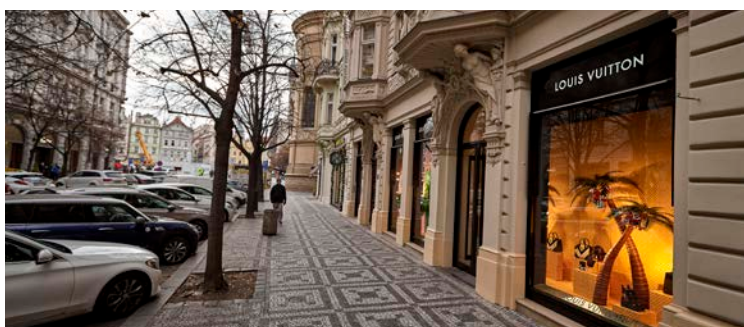
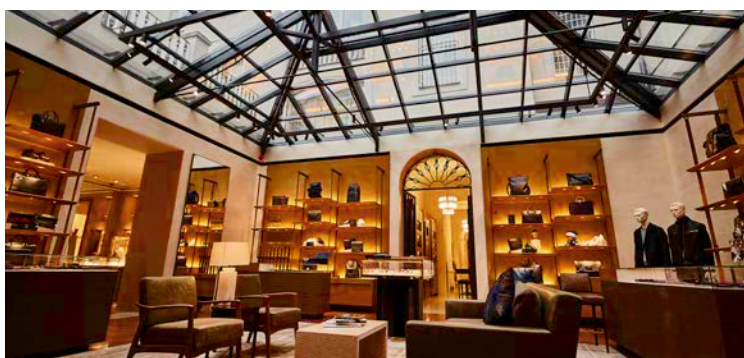
Opravy a rekonstrukce

Během prvního pololetí jsme realizovali tendr na výběr společnosti, která zajišťuje chod recepce a ostrahu budovy. Vítězem tendru se stala společnost CENTR GROUP a.s. s nejnižší nabízenou cenou. Přesto celkové náklady na tuto položku vzrostou ročně o 151 tisíc Kč. Nově byly vymalovány garážové prostory.

PAŘÍŽSKÁ 3 – BUDOVA LVMH

ZÁKLADNÍ INFORMACE A PARAMETRY INVESTICE

Vypořádání nákupu:	září 2015
Kupní cena:	1 127 mil. Kč
Aktuální hodnota (k 31. 12. 2018):	1 318 mil. Kč
Změna vůči pořizovací ceně:	+16,9 %
Očekávané nájemné (2019):	46 mil. Kč
Externí financování:	40 %
Hlavní nájemci:	Louis Vuitton
Pronajímaná plocha:	2000 m ²
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.

Informace o správě nemovitosti v prvním pololetí 2019

Obsazenost budovy

Jediným nájemcem budovy je společnost LVHM (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.

Opravy a rekonstrukce

V průběhu prvního pololetí byly provedeny drobné opravy na fasádě. Na přání nájemce došlo k očištění bannerů označujících obchod a k důkladnému úklidu terasy. Byla také dokončena oprava historických vchodových dveří.

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 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.