

Realitní fond KB

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

Komentář k vývoji portfolia fondu 31. 12. 2018

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 za rok 2018: **+7,3 %**

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

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 – dceřiná společnost 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.

Vývoj výkonnosti fondu

Hodnota kurzu se v loňském roce zvýšila o 7,3 %. Pozitivní výkonnost byla generována přeceněním budov v portfoliu a příjmem z nájemného. Největší nárůst ceny jsme registrovali u kancelářské budovy SQUARE (+5,0 % za rok). Hodnota se zvýšila ale také u budovy Louis Vuitton (+3,9 % za rok) v Pařížské ulici a kancelářské budovy CITY POINT (+3,5 % za rok) na pražské Pankráci. Příjmy z nájemného se meziročně zvýšily o 4,8 %. K největšímu nárůstu příjmů došlo v rámci budovy SQUARE (+9,3 % za rok) díky náběhu nových podmínek nájemních smluv.

Informace o výplatě cash flow

Díky velmi příznivému vývoji a vzhledem k uplynutí tříletého časového testu fond vyplatí 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 bude realizována formou dílčího odkupu podílových listů, jak je definován ve statutu fondu. Tento způsob výplaty je pro podílníky (fyzické osoby – nepodnikatelé) neefektivnější, jelikož u něj nevzniká daňová povinnost, investor odprodává podílové listy, které držel déle než 3 roky.

Výše výplaty odpovídá 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 5,1 %

Na konci roku 2018 činila celková plocha kancelářských budov 3 447 200 m². Podíl budov třídy A na celkové ploše činil asi 72 %, přičemž nejvyšší třídou klasifikace AAA disponuje asi 20 % kancelářských prostor (709 200 m²).

V průběhu druhého pololetí bylo dokončeno šest nových budov – AFI Vokovice (12 000 m²) v Praze 6, Palmovka Open Park 3 a 4 (23 000 m²) v Praze 8, Eurovia (3 000 m²), City Element (7 600 m²) a BB Centrum A (20 900 m²) v Praze 4.

Hlavní indikátory

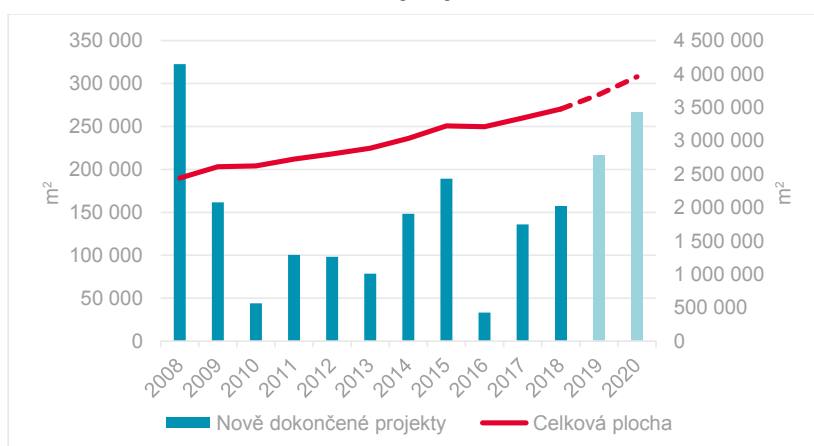
	Q4 2017	Q1 2018	Q2 2018	Q3 2018	Q4 2018	Výhled Q-Q
Nová nabídka, m ²	70 400	38 700	51 500	38 200	28 500	▼
Čistá poptávka, m ²	130 200	60 900	93 000	83 600	93 000	►
Míra neobsazenosti, %	7,4	6,1	6,7	6,1	5,1	►
Nejvyšší dosažitelné nájemné, €/m ² / měsíc	21,0	21,0	22,0	22,5	23,0	▼

Výstavba

V současné době je v Praze ve výstavbě asi 348 800 m² nové kancelářské plochy. Na konci roku 2018 začala výstavba jednoho nového projektu: Bořislavka (celkem 24 300 m²) v Praze 6.

Přibližně 22 800 m² nových a nově zrekonstruovaných kanceláří by mělo být dokončeno do konce prvního čtvrtletí 2019. Vysokou developerskou aktivitu očekáváme v celém roce 2019, kdy by mělo být dokončeno více než 217 000 m² kanceláří.

Nová nabídka a celkový objem kanceláří v Praze



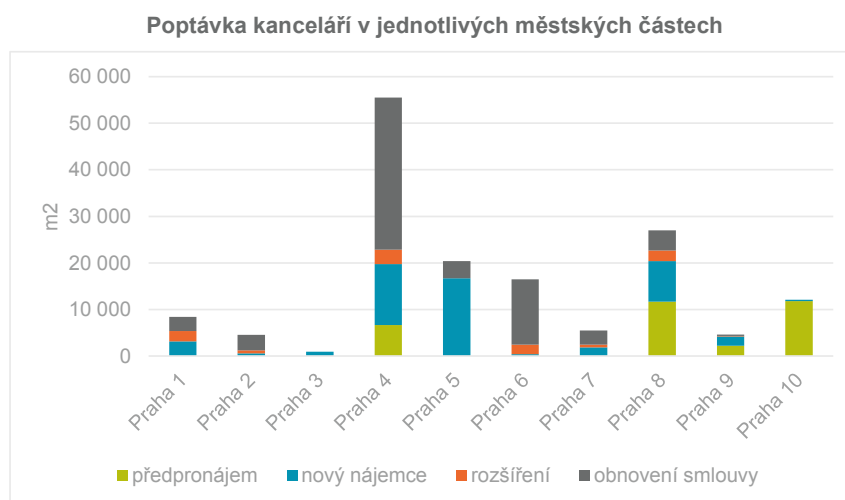
Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

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 prostorách byla na konci roku 2018 na Praze 4 (39 %) a Praze 5 (16 %). Nejaktivnějšími sektory byly reklama a média (20 % podíl na čisté poptávce), spotřební zboží (13 %) a IT společnosti (10 %). Poptávka společností v sektoru flexibilních kanceláří přetrvává i na konci roku 2018 s podílem 10 % na čisté poptávce.



Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

Obsazenost a výše nájmu

Na konci roku 2018 klesl podíl neobsazených kanceláří na 5,1 %, což představuje pokles o 0,9 procentního bodu oproti předchozímu čtvrtletí. Celková neobsazená plocha dosáhla 178 200 m². Nízká neobsazenost byla zaznamenána ve všech Pražských částech a nepřesáhla hodnoty 8 %. Nejvyšší neobsazenost evidujeme kvůli nové výstavbě na Praze 5 (7,4 %), zatímco nejnižší hodnoty byly zaznamenány v Praze 2 (2,4 %), Praze 1 (4,0 %) a Praze 9 (4,4 %).

Na konci roku 2018 se nejvyšší dosažitelná výše nájemného v centru města navýšila na 23,00 €/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 13,00 €/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 Vyskočilové 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 945 700 m², z čehož 84 % připadá na nové budovy (30 % všech nových kancelářských budov v Praze).

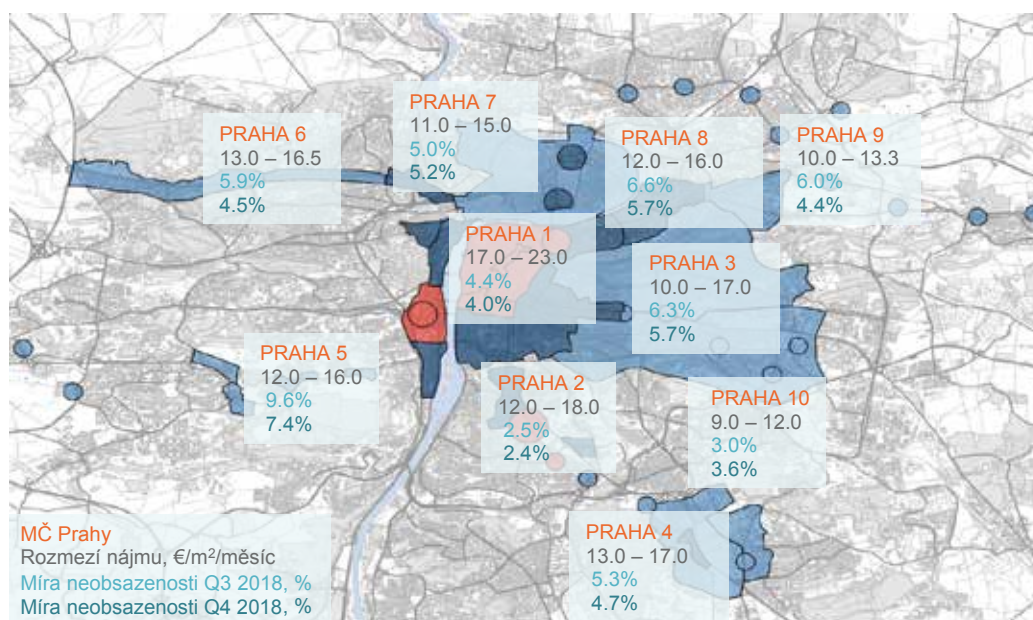
Míra neobsazenosti se v Praze 4 snížila na 4,7 %, což je o 0,4 procentního bodu méně, než je celopražský průměr (5,1 %). Celková poptávka byla ve třetím čtvrtletí asi 55 500 m² (asi 35 % celkové poptávky v Praze), přičemž většinou se jednalo o obnovy smluv (32 700 m²).

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. V dalším roce by v této městské části mělo přibýt přes 19 tisíc m².

Výše nájmu

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



Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

INFORMACE O BUDOVÁCH V PORTFOLIU

OLBRACHTOVA 9 – THE SQUARE

ZÁKLADNÍ INFORMACE A PARAMETRY INVESTICE

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:	SFZP 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, které 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 druhém pololetí 2018

Ocenění a příjmy z nájemného

Hodnota budovy se v roce 2018 zvýšila meziročně o 5,0 %. Oproti pořizovací ceně byla hodnota výše o 8,3 %. Příjem z nájemného se meziročně zvýšil o 9,3 % na 85 mil. CZK díky náběhu nových podmínek u stávajících nájemních kontraktů. V roce 2019 předpokládáme příjem z nájemného na podobné úrovni.

Z hlediska struktury nájemného je 80 % generováno pronájmem kanceláří, 10 % retailových prostor, 8 % tvoří parkovací stání a 2 % sklady.

Obsazenost budovy

Od konce prvního čtvrtletí roku 2016 se nám podařilo uzavřít sedm nových nájemních smluv s celkovou výměrou 4 246 m² a u dalších 5 382 m² došlo k prodloužení nájmu. To představuje 55 % z celkového počtu maloobchodních a kancelářských prostor v budově. **Obsazenost tak dosáhla 100 % a tento stav by měl trvat minimálně do konce roku 2019.**

Ačkoli do konce roku 2019 nevyprší žádná nájemní smlouva, probíhají jednání s většinou hlavních nájemců. V současné době je hlavní úsilí zaměřeno na udržení současných nájemců vzhledem k pozitivním trendům na trhu. Je připravován projekt na zvýšení atraktivity budovy pro její uživatele, a to ve střednědobém až dlouhodobém horizontu. Vedle toho probíhají jednání s největším nájemcem, Státní fond životního prostředí, který zahájil jednání o revizích smluvních podmínek s možností ukončení nájmu. Nájemní smlouva vyprší na konci roku 2020, pokud nájemce neuplatní možnost jejího prodloužení. Aktuálně má nájemce pronajato 38,4 % celkové plochy budovy.

Další jednání probíhají s firmou **AmRest** (KFC), která si pronajímá 560 m² plochy. Nájemní smlouva vyprší na konci roku 2020.

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 a pro firmu Provident je naplánována rekonstrukce sanitárních prostor.

CITY POINT

ZÁKLADNÍ INFORMACE A PARAMETRY INVESTICE

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 nabízí svým nájemcům 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 dopravu. Sousední nákupní centrum Arkády Pankrác nabízí širokou škálu obchodů, restaurací, vybavení a služeb.

Informace o správě nemovitosti v druhém pololetí 2018

Ocenění a příjmy z nájemného

Hodnota budovy se v roce 2018 zvýšila meziročně o 3,5 %. Oproti pořizovací ceně byla hodnota výše o 12,6 %. Příjem z nájemného se meziročně se nezměnil a dosáhl 1,43 mil. €. V roce 2019 předpokládáme příjem z nájemného na úrovni 1,5 mil. €.

Z hlediska struktury nájemného je 81 % generováno pronájmem kanceláří, 5 % retailových prostor, 8 % tvoří parkovací stání a 6 % sklady.

Obsazenost budovy

Budova je plně obsazena. Plné obsazenosti jsme dosáhli dříve, než s čím kalkuloval původní obchodní plán. Ačkoli během příštích 18 měsíců nevypřší žádná nájemní smlouva, probíhá v současné době jednání s posledním největším nájemcem. S firmou AXA Assistance, která si pronajímá 1 190 m² plochy, byla zahájena jednání na prodloužení nájemní smlouvy, která vyprší na konci roku 2020. Nájemce požaduje rekonstrukci prostoru a zároveň prodloužení smlouvy. Jednání budou zahájena na konci prvního kvartálu 2019.

Největší změna z pohledu nájemních vztahů nastane v roce 2020, kdy dojde k ukončení jedné z nájemních smluv se společností O₂. Ta si v budově pronajímá celkem 5 227 m² (celkem 61 % pronajímané plochy), přičemž 2 757 m² je pod smlouvou, která končí v červenci 2020. Tyto prostory jsme nabídli k pronájmu stávajícím nájemcům, kteří nabídky částečně využili. U zbývajících nepronajatých prostor uvažujeme o změně účelu využití, aktuálně jsou využívány jako datové místnosti.

Opravy a rekonstrukce

V současné době je plánována optimalizace spotřeby a investice do úspory nákladů za vytápění, které je v současné době zajišťováno elektrickými boilerly. Byla provedena studie proveditelnosti připojení k ústřednímu topení a stále ještě probíhá studie proveditelnosti připojení k plynovodu. Dále je naplánována rekonstrukce recepce, výběrové řízení na ostrahu a recepci, malování a garážová stání.

PAŘÍŽSKÁ 3 – BUDOVA LVMH

ZÁKLADNÍ INFORMACE A PARAMETRY INVESTICE

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 druhém pololetí 2018

Ocenění a příjmy z nájemného

Hodnota budovy se v roce 2018 zvýšila meziročně o 3,9 %. Oproti pořizovací ceně byla hodnota výše o 16,9 %. Příjem z nájemného se meziročně zvýšil o 2,3 %. Nájemné je indexováno podle inflace.

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 loňského roku byla provedena oprava kotle a rekonstrukce poškozených parket. Dále byla realizována oprava historických dveří. Během prvního čtvrtletí plánujeme rekonstrukci kancelářské části budovy.

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 konzultovali 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.