

Důvěru
je třeba si získat

Amundi
ASSET MANAGEMENT

Realitní fond KB 2

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

Komentář k vývoji portfolia fondu 31. 12. 2018

Charakteristika

ISIN	CZ0008474897
Investiční horizont	předpoklad 9 let (s možností prodloužení v případě potřeby až na 10 let)
Investiční strategie	komerční nemovitosti (předpoklad 2-4)
Měna	CZK (hedging EUR aktiv do CZK)
Očekávaný výnos z nájemného	4-6 % p. a.
Celkový výnos	Negarantovaný - v závislosti zejména na prodejní ceně nemovitostí a obnovách nájemních smluv
Doporučený podíl na portfoliu	5-10 % z finančních aktiv investora
Obsazenost:	100 %

Čistý majetek fondu: **2 882 932 567 CZK**

NAV/PL: **1,0357**

Změna kurzu za rok 2018: **+0,5 %**

Změna kurzu od založení fondu (8/2016): **+3,6 %**

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

	Keystone	Polygon	Forum Karlín
Lokace	Praha 8 – Karlín	Praha 4 – Pankrác	Praha 8 – Karlín
Obsazenost	86 %	100 %	100 %
Pořizovací cena	510,0 mil. CZK	27,9 mil. EUR	1 368 mil. CZK
Ocenění k 31. 12. 2018*	505,1 mil. CZK	27,9 mil. EUR	1 368 mil. CZK
Změna v ceně vůči pořizovací ceně	-1,0 %	0,0 %	0,0 %

*Ocenění nemovitostí ve fondu je realizováno jednou ročně

Fond dále drží majetkový podíl ve fondu Realitní fond KB a jeho prostřednictvím spoluvlastní budovy Square, City Point a Pařížská 3.

Externí bankovní financování pro pořízení budov: 40 %

Správce fondu: Amundi Czech Republic, investiční společnost, a.s.

Vývoj výkonnosti fondu

Hodnota kurzu se v loňském roce zvýšila o 0,5 %. Pozitivní výkonnost byla generována příjmem z nájemného a příjmem z úrokového výnosu (využití leverage). Proti tomu působily úpravy a náklady související s pořízením nových budov do portfolia (Polygon a Forum Karlín).

Komentář k vývoji nemovitostního trhu

Poptávka po kancelářských prostorách zůstává silná

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 celkovém objemu byl asi 72 %, přičemž nejvyšší třídou klasifikace AAA disponuje asi 20 % celkové plochy 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	▼

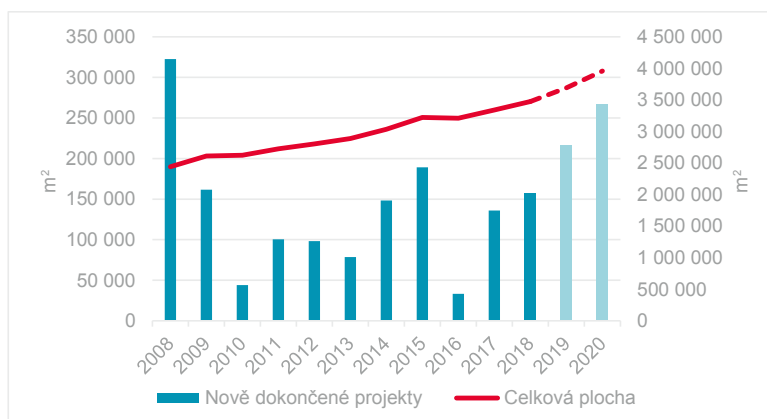
¹ Zdroj: Amundi Immobilier, k 31. 12. 2018

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

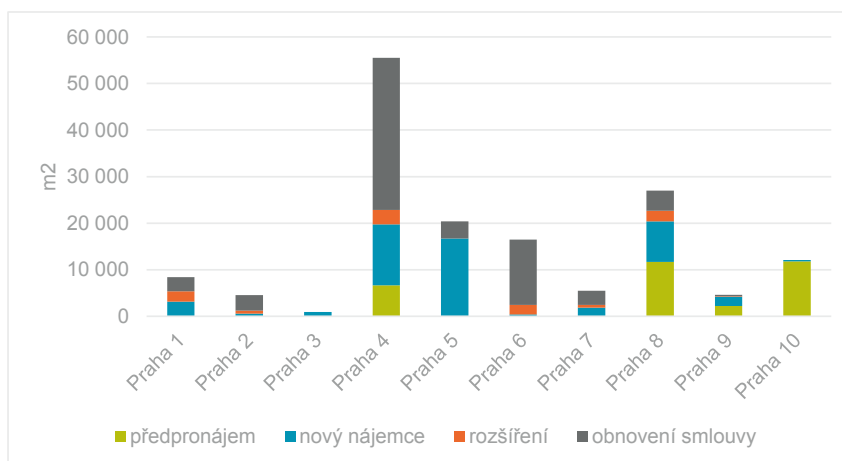
Rohanské nábřeží 693/10, 186 00 Praha 8, Česká republika, www.amundi.cz, IČ 601 96 769

Společnost zapsaná 1. května 1994 v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 2524.

Poptávka

Nejvyšší poptávka po kancelářských prostorech 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.

Poptávka kanceláří v jednotlivých městských částech



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 minulému 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 EUR/m²/měsíc. Nejvyšší nájem ve vzdálenějším centru (inner city) se pohyboval okolo 14,50-16,50 EUR/m²/měsíc, zatímco v okrajových částech (outer city) zůstává na úrovni okolo 13,00 EUR/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.

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).

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.

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 EUR/m²/měsíc. Průměrná výše nabízeného nájmu je asi 14,00 EUR/m²/měsíc.

Trh kanceláří na Praze 8

Současná celková velikost moderních (nových i nově zrekonstruovaných) kancelářských prostor v Praze 8 je asi 492 700 m², z čehož 93 % připadá na nové budovy (18 % všech nových kancelářských budov v Praze).

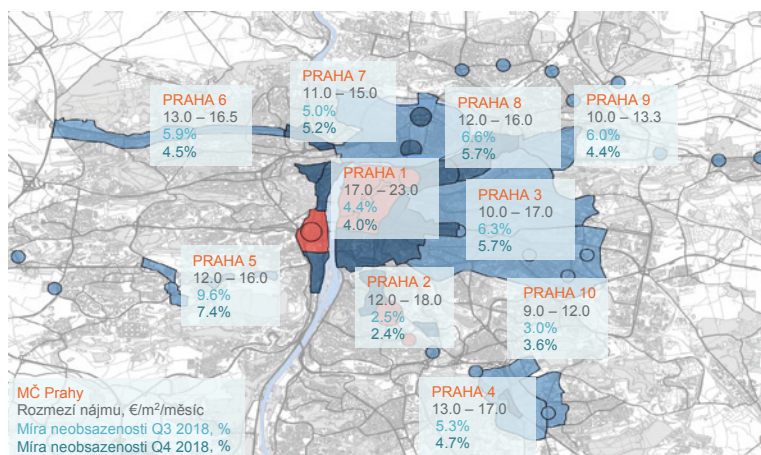
Míra neobsazenosti se v Praze 8 v prosinci 2018 snížila na 5,7 %, což je o 0,6 procentního bodu více, než je celopražský průměr (5,1 %). Celková poptávka byla ve čtvrtém čtvrtletí asi 33 900 m² (asi 26 % celkové poptávky v Praze), přičemž většinou se jednalo o obnovy smluv (17 700 m²).

Výstavba

Jak již bylo zmíněno, Praha 8 se řadí k nejrychleji se rozvíjejícím městským částem se stabilní novou nabídkou kancelářských budov. V roce 2018 bylo nově dokončeno celkem 43 800 m² kancelářských prostor. V dalším roce by v této městské části mělo přibýt přes 39 tisíc m².

Výše nájmu

Nejvyšší dosažitelné nájemné v Praze 8 se pohybuje v rozmezí 14,50-16,50 EUR/m²/měsíc. Průměrná výše nabízeného nájmu je asi 14,20 EUR/m²/měsíc.



Zdroj: Cushman & Wakefield, Prague Research Forum

INFORMACE O BUDOVÁCH V PORTFOLIU

POLYGON HOUSE, PRAHA 4 - PANKRÁC ZÁKLADNÍ INFORMACE A PARAMETRY INVESTICE

Základní informace a parametry investice:

Vypořádání nákupu:	červenec 2018
Kupní cena:	27,9 mil. EUR
Aktuální hodnota (k 31. 12. 2018)*	27,9 mil. EUR
Změna vůči pořizovací ceně:	0,0 %
Očekávané nájemné (2019):	1,6 mil. EUR
Dluhové financování:	40 %
Hlavní nájemci:	Barclays Capital Services, Y Soft, Atos, Siemens
Pronajímaná plocha:	10 571 m ² , 126 parkovacích míst
Obsazená plocha:	100 %

*Vzhledem ke skutečnosti, že k pořízení nemovitosti došlo v roce 2018, zůstala hodnota portfolia v ocenění stejná



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 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 a 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 11 368 m² pronajímatelné plochy, a kromě toho nabízí i 124 parkovacích míst. Společné prostory prošly důkladnou rekonstrukcí a v budově byla vybudována kantýna.

Informace o nájemních vztazích

Největšími nájemci v budově jsou společnosti Barclays Capital Services, Y Soft, Siemens a Atos. **Na konci 4. čtvrtletí 2018 byla budova 100% obsazena.** V roce 2019 nekončí žádná nájemní smlouva. Všechna parkovací místa jsou pronajata vyjma jednoho parkovacího stání, které je využíváno pro správu budovy.

Na rok 2019 jsou plánovány investice v celkovém objemu 5,4 mil. CZK, investice zahrnují modernizaci výtahu v části 1,8 mil. CZK.

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

Základní informace a parametry investice:

Vypořádání nákupu:	květen 2017
Kupní cena	510 mil. CZK
Aktuální hodnota (k 31. 12. 2018)	505 mil. CZK
Změna vůči pořizovací ceně	-1,0 %
Očekávané nájemné (2019):	37 mil. CZK
Dluhové financování:	40 %
Hlavní nájemci:	SMP CZ, Průmstav ³ , Adidas
Pronajímaná plocha:	6 447 m ² + 82 parkovacích míst
Obsazená plocha:	86 %



³ Společnosti SMP a Průmstav pronajaté prostory nevyužívají, jelikož se přestěhovaly již v roce 2016 do nového sídla. Nájemní smlouva pro oba nájemce je v platnosti do roku 2020. Společnosti SMP a Průmstav své prostory podnají.

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.

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 Niggli ze světově uznávané švýcarské architektonické kanceláře EM2N (www.em2n.ch). Výstavba budovy o celkové rozloze 6446 m² kancelářských a obchodních ploch nejvyššího standardu byla zahájena v březnu 2010 a byla dokončena v únoru 2012.

Informace o nájemních vztazích

Na konci roku 2018 byla obsazenost budovy 86 %, přičemž obsazenost kanceláří byla 94 %. V průběhu prvního čtvrtletí se situace změnila, všechny prostory v budově jsou pronajaty s výjimkou malého retailového prostoru 12,38m².

Novým nájemcem retailové jednotky v přízemí (534,62 m²) se stala společnost ADIDAS ČR, která má záměr zde otevřít běžeckou prodejnu. Nájemní smlouva je podepsána na 5 let a 5 měsíců. Dalším novým nájemcem v budově je společnost Notino s.r.o., prodejce parfémů a kosmetiky, která obsadila volný kancelářský prostor ve druhém patře o celkové ploše 335 m².

V rámci retailové jednotky v přízemí budovy došlo k výměně nájemce. Po vzájemné dohodě společnost STUDIO ANNA+A s.r.o. opustila pronajaté prostory a uvolněnou jednotku si převzal nový nájemce BCGMyšák s.r.o., prodejce nábytku. Pro tohoto nájemce se také připravuje vybudování skladu ve 2.PP o velikosti cca 10m².

Správa budovy

V srpnu byla uplatněna reklamace u generálního dodavatele stavby na zatékání v retailové jednotce nájemce Anna + A, s.r.o. Reklamace byla uznána jako oprávněná a došlo k opravě na náklady dodavatele.

Celkové investiční výdaje na rok 2019 jsou plánovány ve výši 5,1 mil. CZK, přičemž největší část výdajů by měla být vynaložena na zvýšení bezpečnosti budovy (1,5 mil. CZK), konkrétně výdaje parkovací vrata

FORUM KARLÍN, PRAHA 8 - KARLÍN

ZÁKLADNÍ INFORMACE A PARAMETRY INVESTICE

Základní informace a parametry investice:

Vypořádání nákupu:	10/2018
Kupní cena:	1 368 mil. CZK
Aktuální hodnota (k 31. 12. 2018)*	1 368 mil. CZK
Změna vůči pořizovací ceně:	0,0 %
Očekávané nájemné (2019):	83 mil. CZK
Dluhové financování:	40 %
Hlavní nájemci:	Economia, Forum Karlín, Socialbakers, ESKA
Pronajímaná plocha:	21 030 m ² + 209 parkovacích míst
Obsazená plocha:	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.

Forum Karlín je multifunkční kancelářská budova, která má 8 nadzemních a 3 podzemní podlaží. Celková pronajimatelná plocha budovy činí 21 030 m². Dále je na budově k dispozici celkem 209 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 – kancelářská budova (14 851 m²), v jejíž suterénní části je koncertní / kongresová hala (4 827 m²), a přílehlý objekt, který je v nájmu Economia, a.s., mimo jiné vydavatel deníku Hospodářské noviny a týdeníků Respekt, Ekonom.

Informace o nájemních vztazích

Na konci 4. čtvrtletí 2018 byla obsazenost budovy 100 %. V budově se nacházejí klienti mající dlouhodobé nájemní kontrakty. V průběhu prvního pololetí dojde k vypršení nájemní smlouvy se společnostmi Warhorse Studios a Apiary Czech Republic. S oběma společnostmi jednáme o prodloužení smlouvy

Správa budovy

V průběhu prvního pololetí je plánovaná rekonstrukce části parkovacích stáních na skladové prostory.

Od března bude probíhat rekonstrukce střechy budovy. Opravu realizuje a financuje v rámci uplatněné záruky společnost Průmstav, a.s., která byla generálním dodavatelem stavby. Rekonstrukce nemá vliv na nájemné.

Od 1. 4. 2019 se správcem budovy stává Cushman & Wakefield, který je generálním správcem všech budov v portfoliu Realitního fondu KB 2.

INVESTICE REALIZOVANÉ PROSTŘEDNICTVÍM MAJETKOVÉHO PODÍLU VE FONDU REALITNÍ FOND KB 1

Na konci roku 2016 Realitní fond KB 2 majetkově vstoupil do fondu Realitního fondu KB 1. Hodnota investice dosáhla 454 mil. Kč. **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 nájemných smluv.

Informace o nájemných vztazích



Kancelářská budova Square má 14 nadzemních a 3 podzemní podlaží, která tvoří 17 507 m² pronajaté plochy a kromě toho nabízí i 235 parkovacích míst. Budova je postavena přímo nad stanicí metra Budějovická (trasa C) a poskytuje výbornou dostupnost jak veřejnou, tak i soukromou dopravou. Budova je 100% obsazena a tento stav by měl trvat minimálně do poloviny roku 2019. K hlavním nájemcům patří SFZP ČR, Raiffeisenbank, OPEL.



City Point je kancelářská budova na Praze 4, která nabízí svým nájemcům více než 8 545 m² pronajaté plochy a 109 parkovacích míst. Budova je ze 100 % obsazena a nachází se v blízkosti stanice metra Pankrác (linka C) a dálnice D1 a poskytuje tak rovněž vynikající dostupnost pro veřejnou i soukromou dopravu. Budova je poslední dva roky plně obsazena a tento stav by měl trvat minimálně do poloviny roku 2019. Největším nájemcem zůstává společnost O2 Czech Republic.



Pařížská 3 – jediným nájemcem budovy je Louis Vuitton. Nájemce má budovu pronajatu až do listopadu 2024 s opcí prodloužit smlouvu o dalších 5 let. Nájemné je každý rok indexováno. Vzhledem k tomu, že budova nedávno prošla kompletní rekonstrukcí, nevyžaduje žádné zásadní investice.

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.