

ČS nemovitostní fond

měsíční zpráva – 02/2019



Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Správce fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny
Založení fondu:	9. 2. 2007
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Vlastní kapitál fondu (CZK):	22,307 mld.
Hodnota PL (CZK):	1,1925
Výkonnost fondu YTD:	0,09 %
Výkonnost fondu P12M:	3,20 %
Očekávané zhodnocení v 2019:	2,00–3,60 %
Podíl nemovitostní složky k 28. 2. 2019:¹	77,64 %
Průměrný podíl nemovitostní složky YTD:²	78,99 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění:³	30,487 mld. Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value):⁴	47,09 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 31. 12. 2018:⁵	3,58 let
Průměrná obsazenost budov k 31. 12. 2018:	95,53 %
Data k datu (pokud není uvedeno jinak):	28. 2. 2019
Web:	www.reico.cz

- ¹ Podíl nemovitostní složky je poměr nelikvidních aktiv vztažených k majetku fondu. Nelikvidními aktivy se rozumí hodnota nemovitostních společností navýšená o vnitropodnikové půjčky.
- ² Průměrný podíl nemovitostní složky YTD je průměrný poměr nelikvidních aktiv vztažených v majetku fondu od začátku daného roku.
- ³ Hodnota nemovitostí stanovena výběrem odborníků na základě nezávislých posudků a přepočítána kurzem posledního dne daného měsíce.
- ⁴ LTV (loan-to-value) je celkový objem externích bankovních úvěrů vztažený k celkové hodnotě nemovitostního portfolia.
- ⁵ Průměrná doba expirace nájemních smluv je penězi vážená průměrná doba expirace všech dlouhodobých nájemních smluv včetně opcí na předčasné ukončení. U smluv na dobu neurčitou předpokládáme šestiměsíční platnost.

Rizikovost produktu

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Komentář správce fondu

Komentář k výkonnosti fondu

Během února vzrostla cena podílového listu z 1,1906 na 1,1925, což představuje výkonnost fondu +0,16 %. Ve výnosu se zatím neprojevil pozitivní vliv prosincové akvizice budovy Forum Nová Karolína, jejíž kupní cena z důvodu plnění post-transakčních podmínek a následné rekonciliace ještě nebyla zaúčtována. Vývoj v daném měsíci byl rovněž zatížen jednorázovou účetní operací související s platbou transakční daně za budovu Proximo II. Vývoj kurzu koruny vůči euru měl na únorovou výkonnost minimální dopad.

Podíl zainvestovanosti fondu

Jedním z hlavních faktorů pro generování výnosu je podíl zainvestovanosti fondu. Ten se ke konci měsíce pohyboval na úrovni 77,64 %, což představuje pokles o 1,42 % oproti měsíci lednu 2019. Jedná se o přirozený pokles způsobený prodejem nových podílových listů. Pro dosažení optimální výnosnosti hodláme pomocí dalších akvizic nemovitostí udržovat zainvestovanost v blízkosti zákonného limitu 80 %.

Výhled pro výkonnost fondu v roce 2019

Pro rok 2019 odhadujeme fondovou výkonnost v základním scénáři na úrovni 2,8 %, v pesimistickém scénáři na úrovni 2,0 % a v optimistickém scénáři na úrovni 3,6 %. Největšími příležitostmi jsou (i) poslední akvizice fondu zajištěné na atraktivních cenách, (ii) pokračující pozitivní vývoj na realitních trzích, převážně v Polsku, (iii) vysoká současná úroveň zainvestovanosti fondu a (iv) zvyšující se úrokové sazby s pozitivním vlivem na úročení likvidní složky fondu. Hlavními riziky pro fondovou výkonnost je (i) neočekávané oslabení na trzích komerčních nemovitostí a (ii) posílení kurzu koruny vůči euru. V průběhu roku budeme odhad výkonnosti aktualizovat v závislosti na probíhajícím vývoji zmíněných rizikových expozic.

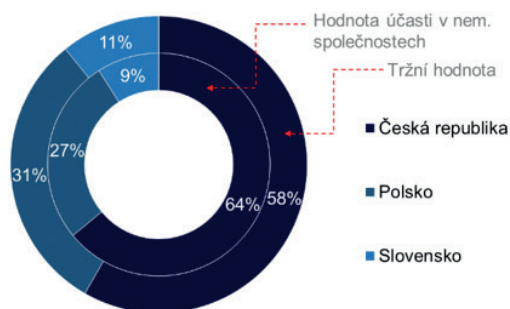
Ostatní komentáře

Během února 2019 bylo do fondu čistě investováno přes 360 milionů Kč a objem fondového kapitálu vzrostl oproti předchozímu měsíci o 1,81 %. Celkový počet podílníků fondu se ke konci února navýšil o 1,33 % na 76 915.



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
člen představenstva odpovědný za nemovitostní složku

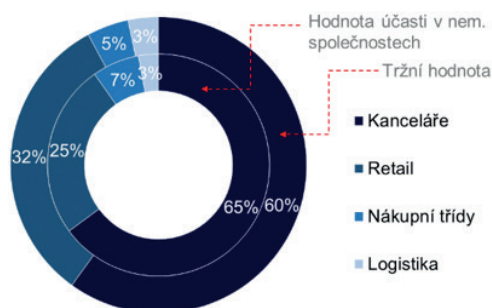
Geografické rozložení nemovitostní složky



Kurz hodnoty podílového listu



Složení nemovitostní složky podle sektorů



Složení nemovitostní části portfolia fondu k 28. 2. 2019

Název objektu	Lokalita	Typ nemovitosti	Pronajímatelná plocha (m ²)	Významní nájemníci
Industriální Park Dubnica	Dubnica n. V, SR	logistika	89 384	Continental, Lidl, Kuehne+Nagel
Forum Nová Karolina	Ostrava, ČR	nákupní střediska	58 431	Peek & Cloppenburg, C&A, Ahold, M&S
City Tower	Praha, ČR	kanceláře	48 531	Raiffeisen Bank
Galeria Sloneczna	Radom, PL	nákupní střediska	40 914	LPP, H&M, Inditex, Multikino, TK Maxx
Metronom Business Center	Praha, ČR	kanceláře	33 957	SAP Services, AbbVie, BMW
Proximo I	Varšava, PL	kanceláře	29 194	Stanley Black & Decker, Grupa Pracuj
Trianon	Praha, ČR	kanceláře	20 802	Česká spořitelna
Proximo II	Varšava, PL	Kanceláře	20 703	Accenture, EY, Six Payment Services
Forum Business Center I	Bratislava, SR	kanceláře	18 538	Slovak Telekom
Qubix	Praha, ČR	kanceláře	13 827	Corpus Solutions, Adecco, CRIF
Park One	Bratislava, SR	kanceláře	13 245	Amazon, L'Oreal

Název objektu	Lokalita	Typ nemovitosti	Pronajímatelná plocha (m ²)	Významní nájemníci
Melantrich	Praha, ČR	hlavní nákupní třídy	11 397	M&S, Old Town Prague
Čtyři Dvory	Č.Budějovice, ČR	nákupní střediska	10 593	Cinestar, Ahold, KIK
Rohan Business Center	Praha, ČR	kanceláře	9 732	East Orange, Kuoni, Bodycote
Platinum	Brno, ČR	kanceláře	9 305	ČSOB, KPMG, Generali,
Office Box	Bratislava, SR	kanceláře	4 281	Celltex Hygiene
CELKEM			432 834	

Důležité upozornění

Hodnota investované částky a výnos z ní může stoupat i klesat, přičemž není zaručena návratnost původně investované částky. Minulá výkonnost nezaručuje výkonnost budoucí. Správcem fondu je REICO, investiční společnost České spořitelny. Ceny za obstarání koupě a prodeje podílových fondů jsou součástí Ceníku České spořitelny. Další informace včetně úplného názvu fondu a investiční strategie naleznete ve statutu fondu a KIID, které Vám poskytneme ve všech pobočkách České spořitelny, na www.reico.cz, na www.investicnicentrum.cz nebo na informační lince 800 INVEST (800 468 378).

Tento informační materiál vytvořila Česká spořitelna, útvar Finanční trhy – retailové investice, a byl uvolněn k rozšiřování 11. 3. 2019.