

ČS nemovitostní fond

měsíční zpráva – 10/2018



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):	20,697 mld.
Hodnota PL (CZK):	1,1773
Výkonnost fondu YTD:	2,16 %
Výkonnost fondu P12M:	4,19 %
Očekávané zhodnocení v 2018:	2,50–3,00 %
Podíl nemovitostní složky k 30. 9. 2018:¹	72,7 %
Průměrný podíl nemovitostní složky YTD:²	70,5 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění:³	25,128 mld. Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value):⁴	44,88 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 30. 9. 2018:⁵	3,88 let
Průměrná obsazenost budov k 30. 9. 2018:	95,23 %
Data k datu (pokud není uvedeno jinak):	31. 10. 2018
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 šesti měsíční platnost.

Rizikovost produktu

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

Komentář správce fondu

Během října vzrostla cena podílového listu z 1,1748 Kč na 1,1773 Kč, což představuje nárůst o 0,21 %. Jedná se o očekávaný přírůstek, který je plně v souladu s pravidelným měsíčním přeceněním nemovitostních společností s ohledem na fakturované nájemné a ostatní běžné příjmy a náklady fondu. Dopad vývoje směnného kurzu CZK/EUR byl tento měsíc minimální. Vzhledem k pokračujícímu růstu převážně polského trhu a v závislosti na vývoji kurzu CZK/EUR tak stále odhadujeme roční výkonnost pro rok 2018 v rozmezí od 2,5 až 3,0 % p.a.

Podíl nemovitostní složky fondu

Podíl nemovitostní složky na fondovém jmění jakožto měřítko zainvestovanosti je klíčovým ukazatelem pro výkonnostní potenciál fondu. K 31. 10. 2018 činil podíl nemovitostní složky na celkovém majetku fondu 72,7 %. Od počátku roku se tak ukazatel drží na průměrné úrovni 70,5 % s tím, že maximální zákonem předepsaný limit je 80 %. Naším cílem je podíl zainvestovanosti průběžnou akviziční činností dále mírně navyšovat.

Vývoj obsazenosti portfolia ČS nemovitostního fondu

ČS nemovitostní fond mezikvartálně navýšil obsazenost portfolia z 94,61 na 95,23 % (+62 bps). Tento pozitivní vývoj je výsledkem aktivní agendy pronájmů (+34 bps) kombinované s akvizicí plně obsazené budovy Proximo II v září 2018 (+28 bps).

V průběhu 3. čtvrtletí 2018 se nám podařilo prodloužit nájemní smlouvu s řadou nájemníků. Jedná se například o společnosti Hasbro či Proficio Prague. Dále se podařilo podepsat nové nájemní smlouvy mimo jiné se společnostmi Bolton Czechia v budově Qubix, Securcom v bratislavské nemovitosti Park One, kterou si také vybrala pro nový showroom tradiční výrobce nábytku, společnost TON. Do portfolia nájemníků též přibýly nové obchodní značky Tiger a Mango v nákupním centru Galeria Sloneczna. Neobsazenost posiluje i expanzní tendence nájemníků jako například u společností Adecco či PrimeVigilance.

Přes aktivní pronájmy během minulého čtvrtletí přirozeně klesla průměrná délka zasmluvněného příjmu na portfolio, a sice z 4,01 na 3,88 roku, a to i přes akvizici budovy Proximo II s průměrnou délkou nájemních smluv na komfortních 5,39 roku. Očekáváme, že tento ukazatel bude v nejbližších měsících nadále mírně klesat.

Ostatní komentáře

Během října 2018 bylo do fondu čistě investováno téměř 400 milionů Kč a objem fondového kapitálu vzrostl oproti předchozímu měsíci o 2,20 %. Celkový počet podílníků fondu se ke konci října navýšil o 1,90 % na 73 174.

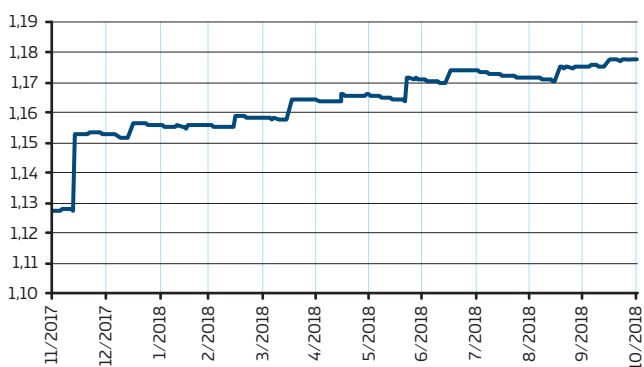


Tomáš Jandík, CFA, MRICS
člen představenstva odpovědný za nemovitostní složku

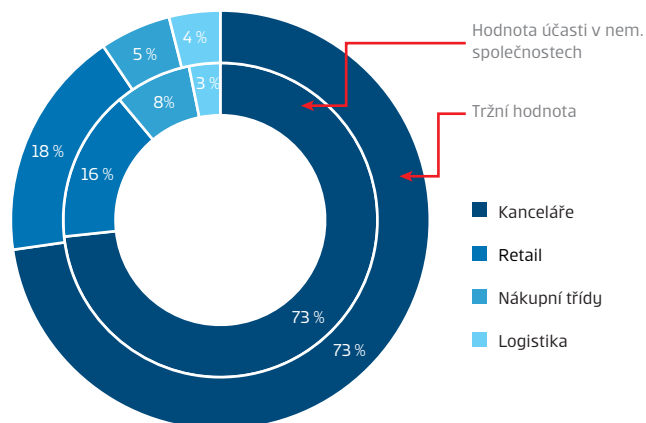


Ing. Jan Lovětínský
vedoucí komerční správy nemovitostí

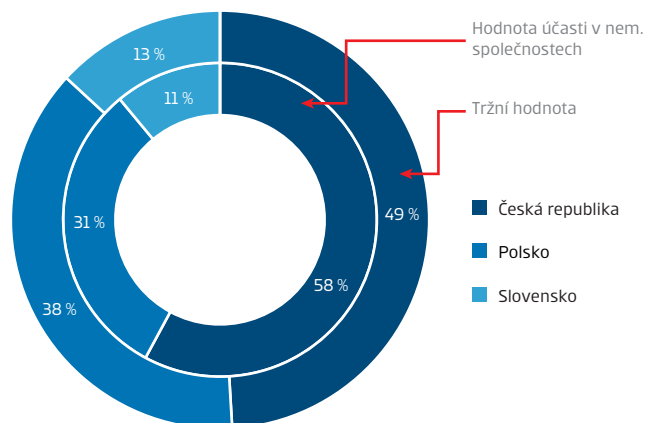
Graf vývoje hodnoty podílového listu (P12M)



Složení nemovitostní složky podle sektorů



Geografické rozložení nemovitostní složky



Složení nemovitostní části portfolia fondu k 31. 10. 2018

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
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
Melantrich	Praha, ČR	hlavní nákupní třídy	11 397	M&S, Old Town Prague
Rohan Business Center	Praha, ČR	kanceláře	9 732	East Orange, Kuoni, Bodycote
Platinum	Brno, ČR	kanceláře	9 305	ČSOB, KPMG, Generali,
Čtyři Dvory	Č.Budějovice, ČR	nákupní střediska	10 593	Cinestar, Ahold, KIK
Trnávka	Bratislava, SR	kanceláře	4 281	Celltex Hygiene
CELKEM			374 403	

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 12. 11. 2018.