

ČS nemovitostní fond

měsíční zpráva – 12/2018



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):	21,595 mld.
Hodnota PL (CZK):	1,1914
Výkonnost fondu YTD:	3,39 %
Výkonnost fondu P12M:	3,39 %
Očekávané zhodnocení v 2019:	2,00–3,60 %
Podíl nemovitostní složky k 31. 12. 2018:¹	80,27 %
Průměrný podíl nemovitostní složky YTD:²	71,32 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění:³	30,688 mld. Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value):⁴	48,56 %
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. 12. 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 stanovená výběrem odborníků na základě nezávislých posudků a přepočítaná 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

Akvizice budovy Forum Nová Karolina

Začátkem prosince pořídil ČS nemovitostí fond do svého portfolia obchodní centrum Forum Nová Karolina za cenu 5,4 mld. Kč (209 mld. EUR). Prodávající společností byl společný podnik britské investiční skupiny Meyer Bergman a kanadského penzijního fondu HOOPP, který centrum pořídil ještě před jeho dokončením v roce 2012 od uznávaného mezinárodního developera, společnosti Multi Development.

Forum Nová Karolina je dominantní nákupní centrum v centru Ostravy s více než 200 maloobchodními jednotkami o celkové pronajímatelné ploše 58.431 m². Návštěvnost centra dlouhodobě roste a momentálně se pohybuje na úrovni cca 9,5 mil. osob ročně. Centrum nabízí širokou škálu konceptů, jako jsou Peek & Cloppenburg, C&A, Albert hypermarket, Marks & Spencer, Cinema City, H&M, Intersport a další s celkovou obsazeností na úrovni cca 95 %. Stavbu navrhl nositel Pritzkerovy ceny za architekturu nizozemský architekt Rem Koolhaas. Naší investiční strategií je budovu dlouhodobě rozvíjet a posilovat její dominanci na trhu maloobchodních ploch v rámci Moravskoslezského kraje. Akvizicí budovy se REICO investičně vrací do Ostravy, kde jsme v roce 2015 prodali sídlo CK Fischer v ul. Antonína Macka. Po akvizici Galeria Sloneczna v polské Radomi v roce 2017 a současné akvizici Fóra Nová Karolina činí podíl hodnoty maloobchodních ploch na portfoliu ČS nemovitostního fondu cca 32 %, což představuje žádoucí diverzifikaci našeho převážně kancelářského portfolia. Zároveň tak navyšujeme expozici našeho portfolia na Českou republiku, která momentálně činí cca 58 %. Naší ostravskou akvizicí se fond dostává na vysokou úroveň zainvestovanosti, což bude mít pozitivní efekt na výkonnostní potenciál fondu do budoucna.

Revaluace nemovitostní složky

V průběhu prosince došlo k pravidelnému přecenění nemovitostní složky portfolia a zaúčtování nových tržních hodnot všech nemovitostí stanovených nezávislými poradci a validovaných výběrem odborníků dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Ocenění nově zastřešila dvojice společností Colliers a BNP Paribas Real Estate, které jsou

uznávanými mezinárodními poradenskými společnostmi v oblasti komerčních nemovitostí.

Za celý rok 2018 hodnota portfolia nemovitostí ČS nemovitostního fondu vzrostla z 19,746 mld. Kč o 10,942 na 30,688 mld. Kč, což představuje nárůst o 55 %. Většina nárůstu je přičítána novým akvizicím, kdy byly nakoupeny celkem čtyři nové nemovitosti v pořizovací hodnotě 10,653 mld. Kč. Těmito nemovitostmi jsou Industriální park Dubnica na Slovensku, kancelářská budova Metronom v Praze 5, kancelářská budova Proximo II ve Varšavě a již v úvodu zmíněné obchodní centrum Forum Nová Karolina v Ostravě. Nárůst hodnoty portfolia byl naopak snížen prodejem budovy Tábořská začátkem roku 2018, jejíž tržní hodnota byla stanovená na 234 mil. Kč.

Z důvodu revaluace a současně i oslabení české koruny vůči euru se pak zvýšila hodnota portfolia budov ve fondu o 524 mil. Kč, z toho na původním portfoliu o 299 mil. Kč (+1,51 %) a na nově pořízených nemovitostech v roce 2018 o 225 mil. Kč (+2,11 %), což ilustruje výhodný nákup nemovitostí na atraktivních cenách.

Podíl nemovitostní složky fondu

Zainvestovanost fondu vyjádřená jako podíl nemovitostní složky na fondovém jmění je jedním z hlavních faktorů výkonnostního potenciálu fondu. Zatímco počátkem roku činil tento poměr 70,39 %, tak závěrem roku se díky novým akvizicím zainvestovanost vyšplhala až na úroveň 80,27 %. V průběhu roku 2018 se tak míra zainvestovanosti pohybovala na průměrné úrovni 71,32 %.

Zmíněný poměr nemovitostní složky na majetku fondu nad 80 % tak mírně převyšuje zákonnou hladinu, která je stanovena právě na úrovni 80 %. Překročení limitu bylo souhrnou dvou faktorů v průběhu měsíce prosince: akvizicí budovy Forum Nová Karolina a zároveň pozitivním přeceněním nemovitostní složky fondu. Návrat pod limitní úroveň 80,00 % očekáváme v následujících týdnech a o této nápravě budeme opětovně informovat.

Komentář k výkonnosti fondu

Během prosince vzrostla cena podílového listu z 1,1827 na 1,1914 Kč, což představuje nárůst o 0,74 %. Jedná se o nadprůměrný přírůstek, který byl pozitivně ovlivněn přeceněním nemovitostní složky v prosinci. Celková výkonnost fondu za rok 2018 tak činí 3,39 %, mírně nad intervalovým odhadem z poloviny roku v rozmezí 2,5 až 3,0 %. Zvýšená výkonnost byla zapříčiněna souhrnou několika faktorů, jakými jsou mmj. (i) pozitivní vývoj na trzích komerčních nemovitostí, (ii) zajištění čtyř kvalitních akvizičních cílů v průběhu roku na atraktivních cenách, (iii) následně výrazné zvýšení podílu nemovitostní složky na majetku fondu, (iv) oslabení kurzu koruny v průběhu roku a (v) nárůst úrokových sazeb u likvidní složky fondu.

Vůhled 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 probíhající vývoji zmíněných rizikových expozic.

Ostatní komentáře

Během prosince 2018 bylo do fondu čistě investováno přes 333 milionů Kč a objem fondového kapitálu vzrostl oproti předchozímu měsíci o 2,33 %. Celkový počet podílníků fondu se ke konci listopadu navýšil o 1,03 % na 75 096.

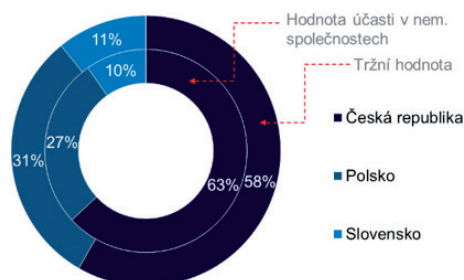
Tomáš Jandík, CFA, MRICS

člen představenstva odpovědný za nemovitostní složku

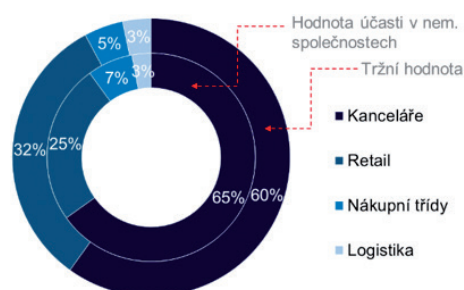
Ing. Václav Kubáček, CEMS MIM

vedoucí oddělení akvizic, prodeje a oceňování

Geografické rozložení nemovitostní složky



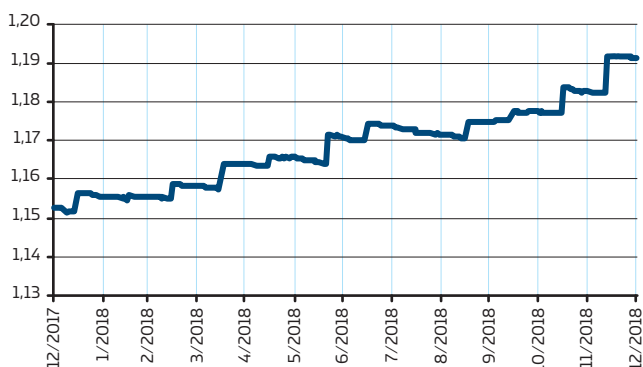
Složení nemovitostní složky podle sektorů



Složení nemovitostní části portfolia fondu k 31. 12. 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
Forum Nová Karolina	Ostrava, ČR	nákupní střediska	58 431	C&A, Ahold, M&S, Peek & Cloppenburg
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
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	

Kurz hodnoty podílového listu



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 17. 1. 2019.