

INVESTICE

REICO ČS LONG LEASE

měsíční zpráva – prosinec 2022

Správce fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny
Založení fondu:	19. 1. 2021
Frekvence oceňování a obchodování:	denně, zpětné odkupy od 1 /2024
Vlastní kapitál fondu (CZK):	1 256 mil. Kč
Hodnota PL (CZK):	1,0614
Výkonnost fondu YTD:	5,90 %
Výkonnost fondu P12M:	5,90 %
Očekávané zhodnocení v 2023:	2,0–7,0 % p. a.
Podíl nemovitostní složky k 31. 12. 2022: ¹	78,42 %
Průměrný podíl nemovitostní složky YTD: ²	64,80 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění: ³	1,523 mld. Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 31. 12. 2022: ⁴	42,21 %
Průměrný poměr efektivního LTV (loan-to-value) k 31. 12. 2022: ⁵	37,77 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 31. 12. 2022: ⁶	15,82 let
Průměrná obsazenost budov k 31. 12. 2022:	100 %
Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):	31. 12. 2022
Web:	www.reico.cz



Tomáš Jandík, CFA, MRICS

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 k majetku fondu od začátku daného roku.

³ Hodnota nemovitostí stanovená výborem odborníků na základě nezávislých posudků a přepočítaná kurzem posledního dne měsíce.

⁴ LTV (loan-to-value) je celkový objem externích bankovních úvěrů vztažený k celkové hodnotě nemovitostního portfolia.

⁵ Efektivní LTV (loan-to-value) je celkový objem externích bankovních úvěrů vztažený k hodnotě složené z celkové hodnoty nemovitostního portfolia a celkového zůstatku na depozitních a běžných účtech fondu.

⁶ 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 dvanáctiměsíční platnost.

Rizikovost produktu

1

2

3

4

5

6

7

Komentář správce fondu

REICO ČS LONG LEASE v 2022 dosáhl zhodnocení na úrovni 5,90 %, čímž překonal původně zamýšlený strategický cíl nad úrovní 5 % p. a. již během druhého roku své existence.

Díky akvizicím fond navíc zakončil rok 2022 s vysokou mírou zainvestovanosti, která činí 78,42 %. Díky tomu fond více diverzifikoval své portfolio nemovitostí a rozložil tak možné kreditní riziko a ostatní rizikové faktory přes čtyři nájemníky, dvě různé země a čtyři sektory. Průměrná vážená délka nájemních smluv dnes činí přes 15 let a fond je v dobré kondici udržet hodnotu aktiv a generovat další výnos do budoucích let. Specifikem fondu RČSSL je však relativně větší závislost na bankovním financování. To je aktuálně zajištěné, avšak jeho horší dostupnost pro nové projekty bude pravděpodobně zpomalovat další akvizice, tak že tento pákový efekt v blízké době nebude plně realizovaný.

S ohledem na vesměs negativní výkonnost ostatních investičních aktiv v uplynulém roce se tak fond RČSSL prokázal jako uchovatel hodnoty a kvalitní diverzifikační aktivum v rámci investičních portfolií.

Přecenění nemovitostní složky fondu k 30. 9. 2022

V průběhu měsíce prosince došlo k pravidelnému přecenění nemovitostní složky portfolia k 30. 9. 2022 a zaúčtování nové tržní hodnoty budovy Elcom v Ostravě a areálu budov vývojového centra společnosti BWI v Krakově. Ocenění nemovitostí provedla společnost Knight Frank. Následně byla hodnota nemovitostí validována výborem odborníků dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

Hodnota nemovitosti Elcom v Ostravě zůstala nezměněna, zatímco hodnota nemovitosti BWI vzrostla oproti kupní ceně o téměř 18,6 mil. CZK. Nárůst hodnoty nemovitosti APS o více než 27,1 mil. CZK byl mimořádně připsán již v září a nemovitost se v současném kole již nepřeceňovala.

Oproti minulému přecenění v případě nemovitosti Elcom a oproti kupním cenám v případě nemovitostí BWI a APS vzrostla hodnota nemovitostních aktiv o 45,7 mil. Kč, což představuje revaluaci nemovitostní složky o +3,40 %.

I přes současné výkyvy na investičním trhu nemovitostí jsou plně pronajaté nemovitosti s dlouhými nájemními smlouvami relativně rezistentní vůči tržním výkyvům

vzhledem k velkému poměru hodnoty tvořené zajištěnou dlouhodobou nájemní smlouvou.

Komentář k výkonnosti fondu

Během měsíce prosince vzrostla cena podílového listu z 1,0549 na 1,0614 Kč, což představuje nárůst o 0,61 %.

Celková výkonnost fondu za rok 2022 tak činí 5,94 %. Konečná výkonnost za celý kalendářní rok tak výrazně přesáhla původně očekávaný interval 3,00 až 5,00 %. Výkonnost fondu byla ovlivněna mnoha pozitivními i negativními faktory, z nichž některé přetrvávají i v letošním roce.

Na vysokou výkonnost fondu měla vliv především průběžná pozitivní revaluace FX derivátů s ohledem na velký úrokový diferenciál mezi českou korunou a eurem. Tento efekt se začal na výkonnosti portfolia projevovat především v druhé polovině roku.

Investiční trh zůstával silný v první polovině roku, avšak začal slábnout v druhé polovině roku. Nemovitosti s dlouhodobými nájemními smlouvami ve fondu REICO ČS LONG LEASE těmto výkyvům trhu v roce 2022 odolaly právě díky zajištění dlouhými smlouvami.

Vliv bankovního financování představoval vůči modelovému výnosu fondu spíše negativní vliv vzhledem k rostoucímu nákladu a horší dostupnosti bankovního financování. Úvěrová vybavenost fondu se však výrazněji navýšila až v druhé polovině roku, zajištěním úvěru od Santander Bank na obě polské nemovitosti.

Koruna během roku 2022 posílila o 0,745 CZK / EUR. Tento negativní efekt byl kompenzován díky plnému zajištění kurzového rizika.

Na fondovou výkonnost rovněž působily pozitivně vysoké sazby na depozitních účtech převážně v druhé polovině roku.

Výhled pro výkonnost fondu v roce 2023

Během měsíce prosince poklesla cena podílového listu. Rok 2023 bude opět náročným rokem. Nejistota panuje ohledně vývoje investičního trhu, kde je stále otázkou, zda se trhem požadované výnosy stabilizují, budou se dále zvyšovat nebo již naopak začnou klesat. Zcela jistě pozitivně se ve výkonnosti projeví růst nájemného z důvodu indexace o vysokou inflaci zaznamenanou v roce 2022. Odhadovaná výkonnost pro rok 2023 je proto v relativně širokém intervalu 2 až 7%, který budeme v průběhu roku dále upřesňovat.

Největšími příležitostmi pro tvorbu fondového výnosu v roce 2023 je především:

- přetrvávající vysoký úrokový diferenciál s pozitivním vlivem na revaluaci měnových zajišťovacích instrumentů v portfoliu fondu;
- silné tlaky na růst nájemného tlačené růstem stavebních nákladů, omezenou dodávkou nových prostor a tažené inflací, potažmo výroční indexací nájemného;
- vysoká míra zainvestovanosti fondu a schopnosti generovat příjem z nájemného na vlastní kapitál a
- očekávané vysoké sazby na depozitních účtech v průběhu celého roku s mírným snížením závěrem roku.

Naopak, rizikové faktory, které vnímáme pro 2023, jsou především:

- přetrvávající vysoká cena bankovního financování pro nové akvizice;
- průběžně rostoucí náklady bankovního financování u stávajících projektů;
- náročnost bankovního financování mírně komplikuje rychlost růstu portfolia, diverzifikaci a výnos na vlastní kapitál;
- negativní sentiment na investičních trzích a riziko nárůstu požadovaných výnosů.

Potenciální nárůst požadovaných výnosů na druhou stranu otevírá možnost výhodného nákupu některých nemovitostí a do budoucna slibuje vyšší výnos z inkasovaného nájemného a vyšší výkonnost fondu.

V průběhu roku budeme odhad výkonnosti aktualizovat v závislosti na probíhajícím vývoji zmíněných rizikových expozic.

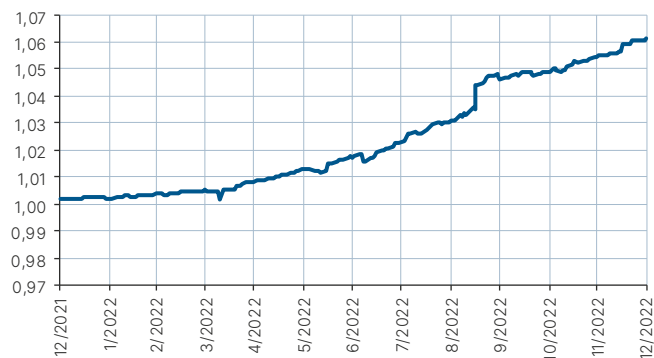
Ostatní komentáře

Během prosince bylo do třídy CFC čistě investováno přes 19 mil. Kč. Objem fondového kapitálu vzrostl oproti předchozímu měsíci o 2,20 %. Celkový počet podílníků fondu se ke konci minulého měsíce oproti předchozímu měsíci zvýšil o 2,30 % na 13 733.



Tomáš Jandík, CFA, MRICS
předseda představenstva

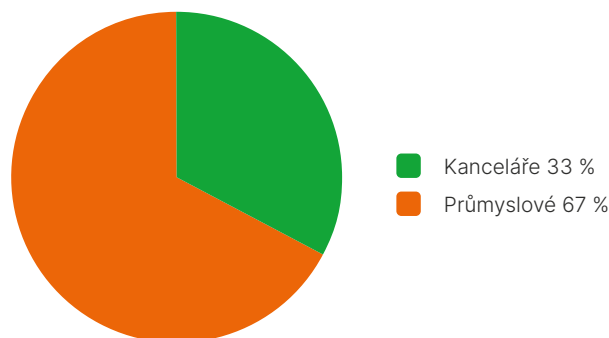
Kurz hodnoty podílového listu



Geografické rozložení nemovitostní složky



Složení nemovitostní složky podle sektorů



Složení nemovitostní části portfolia fondu k 31. 12. 2022

Název objektu	Lokalita	Typ nemovitosti	Pronajímatelná plocha (m ²)	Významní nájemníci
APS Gniezno	Gniezno, PL	Kanceláře, průmyslové	24 265	Advanced Power Solutions Poland S.A.
BWI Krakov	Balice, Krakow, PL	Kanceláře, průmyslové	11 037	BWI Poland Technologies Sp. z o.o.
VYVA PLAST Turnov	Turnov, CZ	Kanceláře, průmyslové	5 833	VYVA PLAST, s.r.o.
Elcom Ostrava	Ostrava, ČR	Kanceláře, průmyslové	4 058	Elcom, a.s.
CELKEM			45 193	

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 Wealth Management, a byl uvolněn k rozšiřování 11. 1. 2023.