

REICO ČS LONG LEASE

měsíční zpráva – srpen 2023



Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Rizikovost produktu podle ukazatele SRI*

1 2 3 4 5 6 7

* SRI (Summary Risk Indicator) – Souhrnný ukazatel rizik.

Komentář správce fondu k 31. 8. 2023

- Měsíční výkonnost +1,34 % vrací fond na výkonnost přes 3 % od počátku roku
- Silná likvidní pozice fondu těží z vysoké 2T repo sazby, zatímco připravujeme další zajímavé akvizice
- Trh nemovitostí nabízí zajímavé akviziční příležitosti s ročním výhledem pro výkonnost RČSSL v rozmezí 6 až 7 %.

Komentář k aktuální výkonnosti

Cena podílového listu během července vzrostla z 1,0801 Kč o 1,34 % na 1,0946 Kč. Jedná se o mimořádné pozitivní přecenění spojené s úpravou metodiky účtování úvěrů na polských nemovitostech a přirozeným narovnáním nižší výkonnosti v předchozím měsících t. r.

Výkonnost fondu k 31. 8. 2023

Meziměsíčně	1,34 %
Od poč. roku	3,11 %
1 rok	6,14 %
Od založení	9,46 %

Přecenění likvidní části fondu

Po plošné revaluaci nemovitostní složky fondu v červnu jsme od druhého pololetí 2023 přistoupili k průběžnému oceňování nemovitostí tak, aby byla splněna zákonná povinnost ocenění nejméně dvakrát ročně a trendy ve vývoji hodnoty se do ceny podílového listu propisovaly vždy postupně. V měsíci červenci proto došlo k přecenění budovy APS Gniezno. V srpnu přecenění neproběhlo, k dalšímu přecenění přistoupíme v září, když se bude přeceňovat budova BWI v Krakově.

Výhled pro výkonnost fondu v roce 2023

Vzhledem k proběhlému červnovému přecenění byl upraven odhad výkonnosti za kalendářní rok 2023 směrem dolů na úroveň 3,00 až 5,00 %. Přesto očekáváme roční výkonnost na vrchní hranici tohoto intervalu. Z pohledu očekávané výnosové křivky na nejbližší období se jedná o zhodnocení na úrovni 6 až 7 % p. a.

Největšími příležitostmi pro tvorbu fondového výnosu pro následujících 12 měsíců jsou především:

- možnost nakoupit levně, tedy zajistit nové investiční příležitosti za atraktivní výnosovou míru;
- zvýšený výnos z nájemného s ohledem na již proběhlou devaluaci nemovitostních aktiv;
- přetrvávající vysoká míra inflace, která má velký dopad na hodnotu nemovitostí pronajatých na dlouhou dobu;
- přetrvávající růst tržního nájemného tlačeny růstem nákladů na znovupořízení budovy;
- přetrvávající vysoké sazby na depozitních účtech;
- přetrvávající vysoký úrokový diferenciel s pozitivním vlivem na revaluaci měnových zajišťovacích instrumentů v portfoliu fondu.

Naopak, rizikové faktory, které vnímáme pro zbytek roku 2023 jsou:

- přetrvávající vysoké náklady bankovního financování, které komplikují naplno využití kýženého pákového efektu fondu,
- negativní sentiment na investičních trzích a riziko dalšího nárůstu požadovaných výnosů.

Pro další vývoj tedy hodnotíme celkovou situaci pozitivně, protože proběhlá devaluace a s ní související příležitosti více než převažují přetrvávající rizika. Navíc časový horizont příležitostí vidíme výrazně delší než časový horizont přetrvávajících rizik.

Podíl zainvestovanosti fondu

Podíl nemovitostní složky vztahený k majetku fondu činil k 31. 8. 2023 cca 65 %, takže fond má velkou část svých prostředků v likvidní složce fondu. Ta je držena výhradně na běžných a termínovaných účtech a vzhledem k aktuální 2T repo sazbě na úrovni 7 % výrazně přispívá ke zhodnocení fondu. Likvidita je připravena na další akvizice. Náš transakční tým aktuálně reviduje několik vysoce výnosových potenciálních akvizic s příjmem zajištěným na velmi dlouhou dobu.

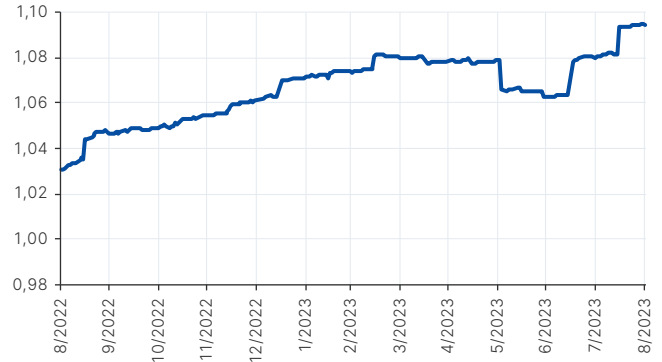
Ostatní komentáře

Během srpna bylo do fondu čistě investováno přes 53 mil. Kč. Objem fondového kapitálu vzrostl oproti předchozímu měsíci o 0,84 %. Celkový počet podílníků fondu se ke konci minulého měsíce oproti předchozímu měsíci zvýšil o 4,86 % na 18 064.

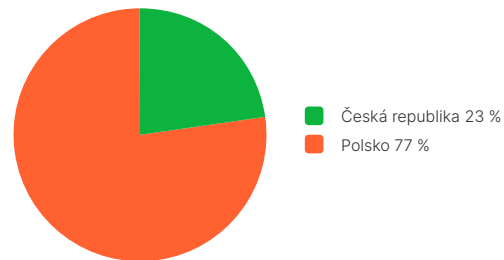


Tomáš Jandík, CFA, MRICS
místopředseda představenstva zodpovědný
za nemovitostní složku fondu

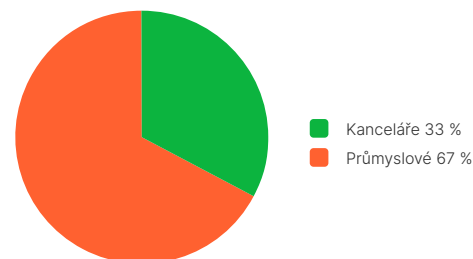
Kurz hodnoty podílového listu



Geografické rozložení nemovitostní složky



Složení nemovitostní složky podle sektorů



Klíčové ukazatele fondu k 31. 8. 2023

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):	1 597 mil. Kč
Hodnota PL (CZK):	1,0946
Očekávané zhodnocení v 2023:	3,0–5,0 % p. a.
Podíl nemovitostní složky k 31. 8. 2023:¹	64,69 %
Průměrný podíl nemovitostní složky YTD:²	71,00 %
Hodnota nemovitostí k poslednímu datu přecenění:³	1,504 mld. Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 31. 8. 2023:⁴	41,78 %
Průměrný poměr efektivního LTV (loan-to-value) k 31. 8. 2023:⁵	30,37 %
Průměrná doba expirace nájemních smluv k 31. 8. 2023:⁶	15,16 let
Průměrná obsazenost budov k 31. 8. 2023:	100 %
Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):	31. 8. 2023
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 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 peněží vážená průměrná doba expirace všech dlouhodobých nájemních smluv včetně opcí na předčasné ukončení. U smluv na dobu neurčitou předpokládáme dvanáctiměsíční platnost.

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 12. 9. 2023.