

REICO ČS LONG LEASE

měsíční zpráva – září 2021



Tomáš Jandík, CFA, MRICS

Správce fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny
Založení fondu:	19. 1. 2021
Frekvence oceňování a obchodování:	denně, zpětné odkupy od 17. 5. 2024
Vlastní kapitál fondu (CZK):	663,887 mil.
Hodnota PL (CZK):	0,9969
Výkonnost fondu YTD:	-0,31 %
Výkonnost fondu P12M:	-0,31 %
Očekávané zhodnocení v 2021:	n/a (dlouhodobě 5 % p. a.)
Podíl nemovitostní složky k 30. 9. 2021:¹	26,06 %
Průměrný podíl nemovitostní složky YTD:²	47,26 %
Hodnota nemovitostí k poslednímu datu přecenění (CZK):³	175,602 mil.
Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 30. 9. 2021:⁴	51,25 %
Průměrný poměr efektivního LTV (loan-to-value) k 30. 9. 2021:⁵	13,34 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 30. 9. 2021:⁶	14,61 let
Průměrná obsazenost budov k 30. 9. 2021:	100 %
Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):	30. 9. 2021
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 přepočítaná kurzem posledního dne daného 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.

Rizikovitost produktu

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

Komentář správce fondu

Po úspěšném startu fondu překonávají prodeje naše očekávání. V současné době máme rozjednány dvě akvizice, jejichž dokončení cíjíme na přelomu roku. Zároveň analyzujeme několik dalších nemovitostí převážně v České republice a Polsku. Začátkem příštího roku se zaměříme i na další země střední Evropy. Nové akvizice jsou důležité pro generování výnosnosti fondu – současná zainvestovanost vlivem silných přítoků do fondu činí pouze 26,06 %, což nám ale dává prostor pro rychlejší a širší diverzifikaci portfolia.

REICO ČS LONG LEASE

REICO ČS LONG LEASE je retailový nemovitostní podílový fond, který vznikl v lednu 2021 a po první akvizici byl zařazen do distribuce České spořitelny dne 17. 5. 2021. Jeho hlavním investičním kritériem jsou budovy s nájemními vztahy zajištěnými minimálně na 10 let, a to v sektoru logistiky, výroby, maloobchodu a kanceláří. Fond je určen jako doplněk investičního portfolia především konzervativním až středně rizikově laděným klientům, kteří chtějí navýšit výnos své nemovitostní složky. REICO ČS LONG LEASE je po ČS nemovitostním fondu již druhým retailovým nemovitostním fondem, který obhospodařuje REICO investiční společnost České spořitelny.

V rámci nemovitostní složky je fond zaměřen na investice do širokého spektra komerčních nemovitostí s následujícími kritérii:

- nájemní vztahy jsou uzavřené na dobu minimálně 10 let,
- příjem je zajištěn od nájemců s vysokou bonitou a zárukou,

- budovy jsou svojí povahou kritické pro provoz nájemce a
- daná lokalita má dlouhodobý potenciál udržet si svoji hodnotu.

Fond si klade za cíl postupně docílit a následně udržet širokou diverzifikaci, a to z pohledu:

- sektorů (logistické, výrobní, kancelářské, maloobchodní případně jiné komerční nemovitosti),
- geografie (Česká republika, případně jiné země OECD a převážně státy, kde je zastoupena skupina Erste Bank AG) a
- časové expirace jednotlivých nájemních smluv.

Vedle dosažení cílového výnosu je klíčovým cílem fondu investovat do budov s potenciálem pro pozitivní environmentální a/nebo sociální dopad a tohoto potenciálu aktivně využívat, a to zejména z pohledu konstrukce budovy, jejího provozu nebo typu aktivity hlavního nájemce.

Komentář k výkonnosti fondu

Cena podílového listu činí 0,9969 Kč. V září došlo poprvé k přecenění nemovitostní společnosti v majetku fondu. Dočasná záporná výkonnost je daná vyplácením zejména správcovského poplatku, který roste úměrně s růstem majetku fondu. Momentálně intenzivně pracujeme na zainvestování prostředků a reinvestici externího financování k dosažení pákového efektu s pozitivním dopadem na výkonnost. Fond bude otevřen zpětným odkupům od 17. 5. 2024.

Dlouhodobá fondová výkonnost je cílována na úrovni cca 5 % p. a. Vzhledem k velmi rané fázi fondu však může jeho výkonnost v počátečních měsících a letech výrazně kolísat v závislosti na množství přítoků nového fondového kapitálu, dostupnosti vhodných investičních příležitostí, podmínkách bankovního financování nových projektů a dalších parametrech fondového modelu, které se teprve postupně stabilizují.

Podíl zainvestovanosti fondu

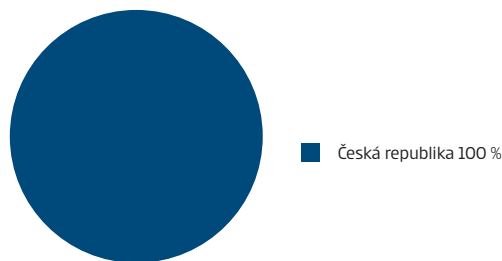
Jedním z hlavních faktorů pro generování výnosu je podíl nemovitostní složky vůči vlastnímu kapitálu fondu neboli zainvestovanost fondu. Ta ke konci srpna činila 26,06 % s tím, že přechodně může činit až 100 %. Po uplynutí počátečního období (3 roky) bude činit maximálně 80 % fondového kapitálu. Vzhledem k naší akviziční činnosti odhadujeme další navýšení podílu nemovitostní složky do konce roku. Ta je však, vzhledem k výrazným přítokům do fondu relativně k jeho prozatím malé velikosti, velice volatilní.

Ostatní komentáře

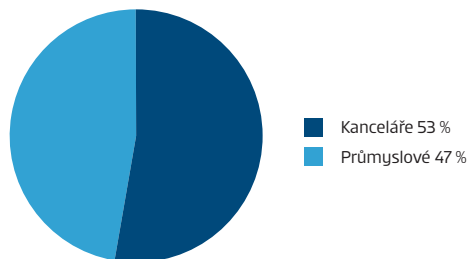
Během září bylo do fondu čistě investováno téměř 121 mil. Kč. Objem fondového kapitálu vzrostl oproti předchozímu měsíci o 21,81 %, což bylo způsobeno zejména prodeji podílových listů. Celkový počet podílníků fondu se ke konci září oproti předchozímu měsíci zvýšil o 28,14 % na 6 461.

Tomáš Jandík, CFA, MRICS
předseda představenstva

Geografické rozložení nemovitostní složky



Složení nemovitostní složky podle sektorů



Složení nemovitostní části portfolia fondu k 30. 9. 2021

Název objektu	Lokalita	Typ nemovitosti	Pronajímatelná plocha (m²)	Významní nájemníci
Elcom Ostrava	Ostrava, ČR	Kanceláře, průmyslové	11 057	Elcom
CELKEM			11 057	

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 18. 10. 2021.