

# REICO ČS LONG LEASE

## měsíční zpráva – červen 2024



Jiří Horák

### Rizikovost produktu podle ukazatele SRI\*



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

### Komentář správce fondu k 30. 6. 2024

- Měsíční výkonnost fondu 0,33 % z důvodu pravidelného připsání měsíčního nájemného.
- Silná likvidní pozice fondu těžící z vysoké 2T repo sazby.
- Možnosti akvizic nemovitostí za výhodné ceny s výnosem pro RČSLL v rozmezí od 4 do 7 %.

### Komentář k aktuální výkonnosti

Během měsíce června došlo k nárůstu hodnoty podílového listu z 1,1271 na 1,1308 Kč, což představuje nárůst o 0,31 %. Tento růst je způsoben připsáním pravidelného měsíčního nájemného.

### Výkonnost fondu k 30. 6. 2024

Meziměsíčně	0,33 %
Od počátku roku	1,67 %
1 rok	6,41 %
Od založení	13,08 %

### Přecenění části nemovitostní složky fondu

V měsíci červnu nedošlo k přecenění žádné z nemovitostí držené ve fondu.

Pozitivní revaluace lze očekávat po dalším poklesu úrokových sazeb ECB. Pro druhou polovinu roku 2024 předpokládáme, že hodnota nemovitostí zůstane stabilní nebo mírně klesne. Tato situace by se mohla změnit koncem roku, kdy by snížení úrokových sazeb mohlo přinést pozitivní obrat na trhu nemovitostí.

### Současné trendy na investičním trhu v ČR

Očekává se, že v druhé polovině roku 2024 může dojít k zvýšení objemu investičních aktivit. Toto očekávání je založeno na stabilizaci úrokových sazeb a zlepšení ekonomických vyhlídek.

Pokles investičního objemu je způsoben dvěma hlavními faktory: nižším počtem transakcí, především v kategorii větších obchodů, a přeceněním nemovitostí, což ovlivňuje průměrnou velikost transakcí.

Český trh se v porovnání s ostatními zeměmi střední a východní Evropy ukázal jako odolnější, přičemž tuto situaci hlavně zajišťuje aktivita domácích investorů.

Tržní faktory naznačují další potenciál pro růst výnosů u některých aktiv, což reflektuje aktuální sentiment kupujících.

## Situace na trhu průmyslových nemovitostí v ČR

V Česku pokračuje velmi aktivní výstavba průmyslových hal, která reaguje na rekordně nízkou neobsazenost.

S ohledem na omezené množství dostupných pozemků k výstavbě průmyslových hal se řada developerů obrací k výstavbě na brownfieldech.

Poptávka ze strany nájemců, zejména v oblasti výroby, roste; zaznamenáváme zvýšený zájem ze strany dodavatelů automobilového průmyslu a odvětví obnovitelných zdrojů.

Re-shoring a near-shoring přináší další novou poptávku po skladech v Česku.

V sektoru průmyslových nemovitostí je stále více důrazu na ESG (environmentální, sociální a správní odpovědnost) a snižování energetické náročnosti budov.

## Výhled pro výkonnost fondu

Očekávaný výnos v roce 2024 odhadujeme na úrovni 4 až 7 % p. a.

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

- možnost nakoupit výhodně, tedy zajistit nové investiční příležitosti za atraktivní výnosovou míru;
- zvýšený výnos z nájemného 6,41 %;
- přetrvávající růst tržního nájemného tlačení 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;
- postupný pokles nákladů financování v průběhu roku spolu s očekávaným poklesem sazeb ECB;
- růst hodnot nemovitostí v druhé polovině roku 2024 vlivem očekávaného oživení investiční nálady a poklesu nákladů externího financování.

Naopak, rizikové faktory, které vnímáme pro rok 2024 jsou:

- negativní sentiment na investičních trzích přetrvávající ještě během první poloviny roku 2024;
- další nárůst požadovaných výnosů a pokles hodnoty nemovitostí před očekávaným obrátem trhu v druhé polovině roku 2024.

Pro další vývoj zmíněné příležitosti převažují nad uvedenými riziky. Navíc časový horizont příležitostí vidíme výrazně delší než časový horizont přetrvávajících rizik.

## Podíl zainvestovanosti fondu

Podíl nemovitostní složky vztažený k majetku fondu k 30. 6. 2024 činil cca 45,58 %. Fond má velkou část svých prostředků v likvidní složce fondu. Ta je držena výhradně na běžných a termínovaných účtech a v pokladničních poukázkách. Vzhledem k aktuální 2T repo sazbě 4,75 % výrazně přispívá ke zhodnocení fondu. Likvidita je připravena na další akvizice, které aktuálně analyzujeme a budeme Vás o nich neprodleně informovat.

## Ostatní komentáře

Během června bylo do fondu čistě investováno přes 161 mil. Kč. Objem fondového kapitálu vzrostl oproti předchozímu měsíci o 6,21 %. Celkový počet podílníků fondu se ke konci minulého měsíce oproti předchozímu měsíci zvýšil o 5,9 % na 31 933\*\*.

\*\* Počet smluv uzavřených k datu zprávy.



Jiří Horák  
člen představenstva  
zodpovědný za nemovitostní složku fondu

## Klíčové ukazatele fondu k 30. 6. 2024

<b>Správce fondu:</b>	REICO investiční společnost České spořitelny
<b>Založení fondu:</b>	19. 1. 2021
<b>Frekvence oceňování a obchodování:</b>	denně
<b>Vlastní kapitál fondu (CZK):</b>	2 921 mil. Kč
<b>Hodnota PL (CZK):</b>	1,1308
<b>Očekávané zhodnocení v 2024:</b>	4,00 %–7,00 %
<b>Podíl nemovitostní složky k 30. 6. 2024:<sup>1</sup></b>	45,58 %
<b>Průměrný podíl nemovitostní složky YTD:<sup>2</sup></b>	50,63 %
<b>Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění:<sup>3</sup></b>	1,532 mld. Kč
<b>Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 30. 6. 2024:<sup>4</sup></b>	25,27 %
<b>Prům. doba expirace náj. smluv k 30. 6. 2024:<sup>5</sup></b>	14,5 let
<b>Průměrná obsazenost budov k 30. 6. 2024:</b>	100 %
<b>Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):</b>	30. 6. 2024
<b>Web:</b>	www.reico.cz

<sup>1</sup> Podíl nemovitostní složky je poměr nelikvidních aktiv vztažených k majetku fondu. Nelikvidními aktivy se rozumí hodnota nemovitostních společností navýšená o vnitropodnikové půjčky.

<sup>2</sup> Průměrný podíl nemovitostní složky YTD je průměrný poměr nelikvidních aktiv vztažených k majetku fondu od začátku daného roku.

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

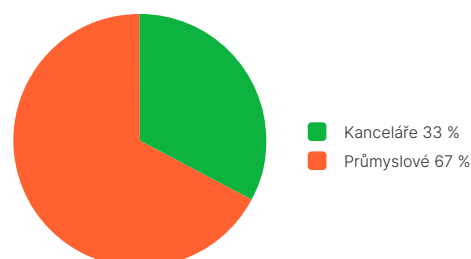
<sup>4</sup> LTV (loan-to-value) je celkový objem externích bankovních úvěrů vztažený k celkové hodnotě nemovitostního portfolia.

<sup>5</sup> 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.

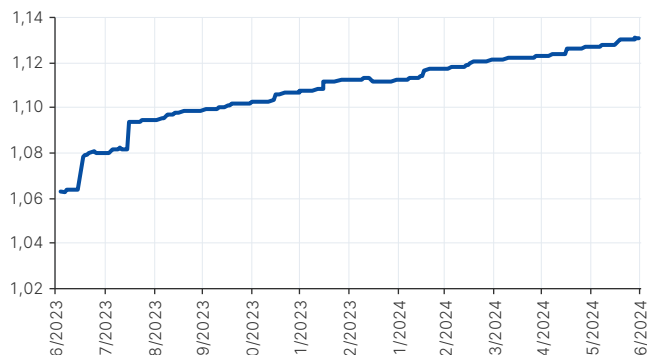
### Geografické rozložení nemovitostní složky



### Složení nemovitostní složky podle sektorů



## 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](http://www.reico.cz), na [www.investicnicentrum.cz](http://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. 7. 2024.