

REICO ČS LONG LEASE

měsíční zpráva – duben 2024



Jiří Horák

Rizikovost produktu podle ukazatele SRI*

1 2 3 4 5 6 7

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

Komentář správce fondu k 30. 4. 2024

- Měsíční výkonnost fondu +0,17 % z důvodu pravidelného připsání měsíčního nájemného poníženého o efekt negativní revaluace.
- 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 dubna došlo k nárůstu hodnoty podílového listu z 1,1210 na 1,1229 Kč, což představuje nárůst o 0,17 %. Tento růst je způsoben připsáním pravidelného měsíčního nájemného poníženého o mírné

negativní přecenění části nemovitostního portfolia.

Výkonnost fondu k 30. 4. 2024

Meziměsíčně	0,17 %
Od počátku roku	0,96 %
1 rok	4,12 %
Od založení	12,29 %

Přecenění části nemovitostní složky fondu

V měsíci dubnu došlo k přecenění budovy APS Gniezno. Jedná se o průmyslovou nemovitost s kancelářským komponentem pronajatou výrobcí spotřebních baterií na 13 let. Hodnota nemovitosti poklesla o 2,50 %.

Výraznější pozitivní revaluace lze očekávat po nastartování poklesu úrokových sazeb ECB. V roce 2024 čekáme hodnoty nemovitostí stabilní či mírně klesající. Situace by se mohla otočit koncem tohoto roku.

Výstavba FVE na budově BWI Krakow

Ve světle našeho závazku k udržitelnosti a snižování uhlíkové stopy jsme na budově BWI nainstalovali fotovoltaický systém (FVE) s kapacitou 50 kWp. Tento systém je navržen tak, aby každoročně vyprodukoval přibližně 49 MWh elektrické energie, což významně přispívá k energetické efektivitě budovy a snižuje její závislost na tradičních zdrojích energie. Náklady na instalaci tohoto systému byly našim investičním výdajem. Naproti tomu byl adekvátně navýšen nájem. Toto řešení nejenže zvyšuje hodnotu nemovitosti, ale také podporuje spokojenost našich nájemníků, kteří oceňují práci v prostředí, které respektuje ekologické principy a podporuje udržitelný rozvoj.

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 6,33 % s ohledem na již proběhlou devaluaci nemovitostních aktiv;
- přetrvávající růst tržního nájemného tlačeny růstem nákladů na znovupořízení budovy;
- přetrvávající vysoké sazby na depozitních účtech;
- přetrvávající vysoký úrokový diferenciál 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. 4. 2024 činil cca 51,5 %. 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 5,75 % výrazně přispívá ke zhodnocení fondu. Likvidita je připravena na další akvizice, která aktuálně analyzujeme a budeme Vás o nich neprodleně informovat.

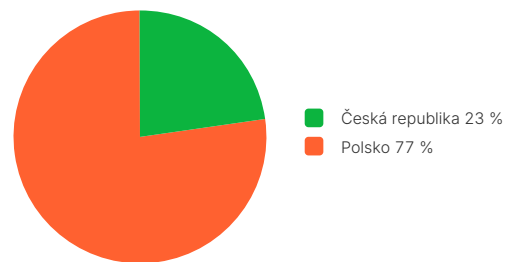
Ostatní komentáře

Během března bylo do fondu čistě investováno téměř 196 mil. Kč. Objem fondového kapitálu vzrostl oproti předchozímu měsíci o 7 %. Celkový počet podílníků fondu se ke konci minulého měsíce oproti předchozímu měsíci zvýšil o 8,8 % na 25 984.

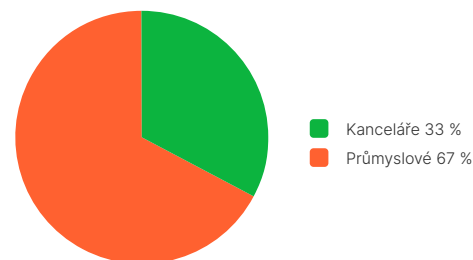


Jiří Horák
člen představenstva
zodpovědný za nemovitostní složku fondu

Geografické rozložení nemovitostní složky



Složení nemovitostní složky podle sektorů



Klíčové ukazatele fondu k 30. 4. 2024

Správce fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny
Založení fondu:	19. 1. 2021
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Vlastní kapitál fondu (CZK):	2 546 mil. Kč
Hodnota PL (CZK):	1,1229
Očekávané zhodnocení v 2024:	4,00 %–7,00 %
Podíl nemovitostní složky k 30. 4. 2024:¹	51,51 %
Průměrný podíl nemovitostní složky YTD:²	52,66 %
Hodnota nemovitostí k poslednímu datu přecenění:³	1,540 mld. Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 30. 4. 2024:⁴	25,34 %
Průměrný poměr efektivního LTV (loan-to-value) k 30. 4. 2024:⁵	14,01 %
Průměrná doba expirace nájemních smluv k 30. 4. 2024:⁶	14,51 let
Průměrná obsazenost budov k 30. 4. 2024:	100 %
Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):	30. 4. 2024
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.

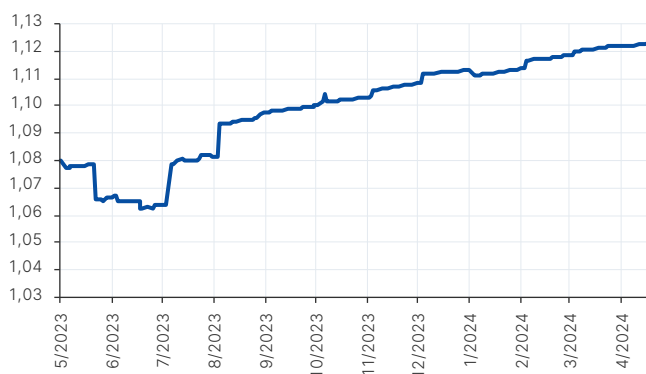
³ Hodnota nemovitostí stanovená výborem odborníků na základě nezávislých posudků a přepočítaná kurzem posledního dne měsíce.

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 penězi vážená průměrná doba expirace všech dlouhodobých nájemních smluv včetně opcí na předčasné ukončení. U smluv na dobu neurčitou předpokládáme dvanáctiměsíční platnost.

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 Wealth Management, a byl uvolněn k rozšiřování 13. 5. 2024.