

INVESTICE

REICO ČS nemovitostní
měsíční zpráva – prosinec 2022

Správce fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny
Založení fondu:	9. 2. 2007
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Vlastní kapitál fondu (CZK):	28 282 mld. Kč
Hodnota PL (CZK):	1,3784
Výkonnost fondu YTD:	6,06 %
Výkonnost fondu P12M:	6,06 %
Očekávané zhodnocení v 2023:	2,50–6,50 %
Podíl nemovitostní složky k 31. 12. 2022: ¹	85,20 %
Průměrný podíl nemovitostní složky YTD: ²	87,16 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění: ³	37 330 mld. Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 31. 12. 2022: ⁴	42,25 %
Průměrný poměr efektivního LTV (loan-to-value) k 31. 12. 2022: ⁵	38,74 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 30. 9. 2022: ⁶	4,14 let
Průměrná obsazenost budov k 30. 9. 2022:	95,42 %
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 vztažených k celkové hodnotě nemovitostního portfolia.

⁵ Efektivní LTV (loan-to-value) je celkový objem externích bankovních úvěrů vztažených 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

Přestože byl 2022 velmi náročným rokem, dosáhl fond REICO ČS NEMOVITOSTNÍ historicky nejvyššího zhodnocení od svého založení na úrovni 6,06 % p. a. Zhodnocení fondu tak výrazně předčilo původní očekávanou výkonnost a překonalo aktuální úročení nabízených spořicíh účtů na českém trhu.

Poté, co se úvodem minulého roku stabilizovala situace s koronavirovou pandemií, došlo k zahájení válečného konfliktu na Ukrajině. Následkem této agrese došlo k bezprecedentnímu nárůstu inflace, a to především z důvodu prudkého růstu energií: ropy, plynu i elektrické energie. Centrální banky pak v reakci na růst inflace a ve snaze inflaci zkrotit začaly zvedat úrokové sazby, které se po dlouhé období držely v blízkosti nuly či byly dokonce záporné. To ovlivnilo i segment komerčních nemovitostí, kdy v návaznosti na zdražení externích úvěrů došlo k oslabení zájmu investorů o komerční nemovitosti, a výnosy komerčních nemovitostí začaly růst. Na druhou stranu vysoká inflace se pozitivně promítá do růstu nájemného vzhledem k inflačním doložkách obsažených v nájemních smlouvách.

S ohledem na vesměs negativní výkonnost ostatních investičních aktiv v uplynulém roce se tak fond RČSN prokázal jako uchovatel hodnoty, dodavatel likvidity 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 nových tržních hodnot všech nemovitostí stanovených nezávislými poradci a validovaných výborem odborníků dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Ocenění zastřešila dvojice společností Savills a Knight Frank.

Oproti minulému měsíci se snížila hodnota nemovitostních aktiv o 348 mil. Kč, což představuje revaluaci nemovitostní složky o -0,92 % (ve stálých kurzech, tedy při neuvažování vlivu posílení kurzu koruny vůči euru na konci roku). Společně s nákupem centra Bořislavka a posílením koruny vůči euru o 0,745 koruny tak během roku 2022 vzrostla hodnota portfolia z 33,053 mld. Kč o 4,277 mld. Kč na 37,330 mld. Kč, což představuje nárůst o 11,5 %.

Největší pokles hodnoty oproti předchozímu přecenění vykázala industriální nemovitost Tychy DC2 (-75 mil. Kč), kde za snížením hodnoty stál především nárůst požadovaných výnosů z nemovitostí

v logistickém sektoru. Velký pokles hodnoty zaznamenala také nemovitost Melantrich na Václavském náměstí (-60 mil. CZK). Za poklesem stojí růst výnosů nemovitostí na pražských nákupních třídách.

Jako stabilní se prozatím prokázaly kancelářské a logistické nemovitosti na Slovensku. V součtu u těchto nemovitostí zůstala hodnota zachována.

K nárůstu hodnoty došlo pouze u dvou nemovitostí. V obou případech to byl nárůst pouze kosmetický. U obchodního centra Čtyři Dvory vzrostla hodnota o 5 mil. CZK i přes růst výnosů, především díky zvýšenému obrátovému nájmu. U logistické nemovitosti Industrial Park Dubnica DC1 vzrostla hodnota o 2 mil. CZK i přes znalcem uvažovaný růst výnosů, a to vlivem růstu tržního nájemného u logistických nemovitostí obecně.

Diverzifikace nemovitostního portfolia fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ tak opět potvrdila svoji důležitost vzhledem k různým změnám hodnot v závislosti na geografickém umístění a typu nemovitosti.

Komentář k výkonnosti fondu

Během měsíce prosince poklesla cena podílového listu z 1,3945 na 1,3784 Kč, což představuje pokles o 1,16 %. Na tomto měsíčním poklesu mělo významný podíl zmíněné pravidelné půlroční přecenění nemovitostních aktiv fondu o 348 mil. Kč.

I přes závěrečný pokles celková výkonnost fondu za rok 2022 činí 6,06 %, což je rekordní výkonnost fondu za celou jeho historii. Výkonost za celý kalendářní rok tak výrazně přesáhla původně očekávaný interval 2,50 až 4,00 %. Výkonnost fondu byla ovlivněna mnoha pozitivními i negativními faktory, z nichž některé přetrvávají i v letošním roce.

Na rekordní 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.

V první polovině roku přetrvával silný investiční trh, což se pozitivně promítlo v ocenění nemovitostí k 31. 3. 2022. Druhá polovina roku však zaznamenala zpomalení investičního trhu, růst výnosů a zmiňovanou devaluaci nemovitostního portfolia fondu. Za celý rok však přetrvával kladný efekt změny hodnoty portfolia z přecenění, a to o +435 mil. CZK.

I přes veškeré negativní zprávy o očekávaném poklesu ekonomiky a výrazném negativním vlivu zvýšené inflace na chod ekonomiky přetrvával velmi silný nájemní trh v roce 2022, a to především v logistice, která

zaznamenala v uplynulém roce rekordní výstavbu a také rekordně nízkou neobsazenost vytvářející enormní tlak na růst nájemného. Silný nájemní trh prokázal také kancelářský sektor, když nájemní aktivita přesáhla úroveň předpandemického roku 2019. Vlivem růstu stavebních nákladů také došlo ke zvýšení hladiny nejvyššího dosahovaného nájemného, v Praze o 2,50 EUR na 26,50 EUR / m² / měsíc. V maloobchodním sektoru zůstal nájemní trh stabilní.

Koruna během roku 2022 posílila o 0,745 CZK / EUR. Tento negativní efekt byl vesměs 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

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 2,5 až 6,5 %, 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 schopnost generovat výnos na vlastní kapitál z příjmu z nájemného
- očekávané vysoké sazby na depozitních účtech minimálně pro první pololetí nového 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 a
- 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.

Podíl zainvestovanosti fondu

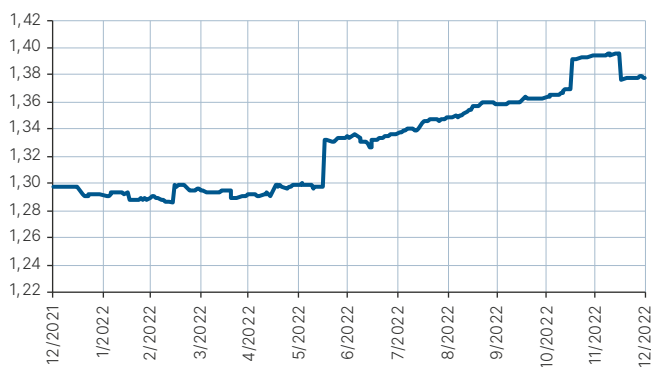
Fond si udržuje vysokou míru zainvestovanosti, tedy podílu nemovitostní složky vůči vlastnímu kapitálu fondu. Ta od počátku roku činila 80,06 % a aktuálně dosahuje 85,20 %, když regulatorní limit je 90 %. Na udržení optimální míry zainvestovanosti fondu pracujeme průběžným jednáním o nových potenciálních akvizicích a potenciálních prodejkách.

Ostatní komentáře

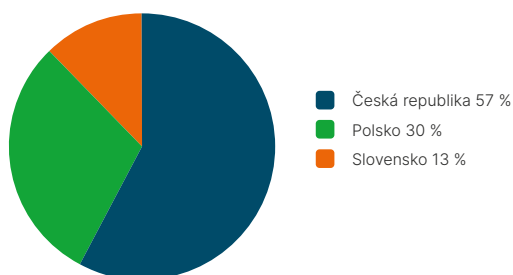
Během měsíce prosince 2022 bylo z fondu čisté odkoupeno téměř 103 mil. Kč. Objem fondového kapitálu se oproti předchozímu měsíci snížil o 1,51 %. Celkový počet podílníků fondu se během předchozího měsíce zvýšil o 0,34 % na 105 868.

Tomáš Jandík, CFA, MRICS
předseda představenstva

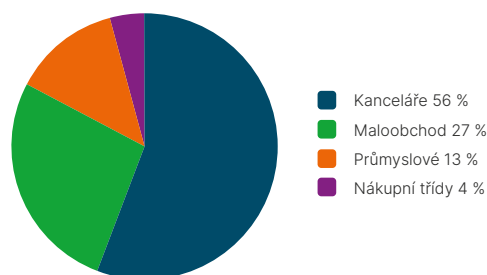
Kurz hodnoty podílového listu



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 (m²)	Významní nájemníci
Industriální Park Dubnica	Dubnica n. V, SR	průmyslové	89 259	Continental, Lidl, Kuehne+Nagel
Industrial Park Tychy DC2	Bieruń, PL	průmyslové	60 776	Action
Forum Nová Karolína	Ostrava, ČR	nákupní střediska	58 521	Peek & Cloppenburg, C&A, Ahold, M&S
Industrial Park Tychy DC1	Bieruń, PL	průmyslové	54 849	Denso, HAVI, Regesta, HUF
City Tower	Praha, ČR	kanceláře	48 673	Raiffeisen Bank
Galeria Sloneczna	Radom, PL	nákupní střediska	42 731	LPP, H&M, Inditex, Multikino, TK Maxx
Centrum Bořislavka	Praha, ČR	Kanceláře/ nákupní střediska	40 034	KKCG, Sazka, MND, ŠkoFIN, Lidl
Metronom Business Center	Praha, ČR	kanceláře	35 649	SAP Services, AbbVie, BMW
Industriální Park Sered' II	Sered', SK	průmyslové	33 181	LPP
Proximo I	Varšava, PL	kanceláře	29 194	Stanley Black & Decker, Grupa Pracuj
Trianon	Praha, ČR	kanceláře	20 805	Česká spořitelna
Proximo II	Varšava, PL	kanceláře	20 703	Accenture, EY, Six Payment Services
Forum Business Center I	Bratislava, SR	kanceláře	19 356	Slovak Telekom
Industriální Park Dubnica II	Dubnica n. V, SR	průmyslové	16 629	Lidl, Leoní
Qubix	Praha, ČR	kanceláře	13 914	Corpus Solutions, Adecco, CRIF
Park One	Bratislava, SR	kanceláře	13 216	L'Oreal, Úřad vlády SK
Industriální Park Sered' I	Sered', SK	průmyslové	11 971	Wegu
Melantrich	Praha, ČR	hlavní nákupní třídy	11 155	M&S, EuroAgentur Hotels & Travel
Čtyři Dvory	Č. Budějovice, ČR	nákupní střediska	10 540	Cinestar, Ahold, KIK
Rohan Business Center	Praha, ČR	kanceláře	9 435	East Orange, Kuoni, Bodycote
Office Box	Bratislava, SR	kanceláře	4 281	Terno, Celltex Hygiene
CELKEM			644 872	

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.