

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ měsíční zpráva – prosinec 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. 12. 2023

- Výkonnost fondu za uplynulý rok 2023 +2,05 %.
- Měsíční výkonnost fondu +0,98 % z titulu pravidelného připsání měsíčního nájemného a pozitivního přecenění nemovitostní složky.
- Revaluace části nemovitostní složky fondu v prosinci o +0,36 %.
- Trh nemovitostí nabízí zajímavé akviziční příležitosti s ročním výhledem pro výkonnost RČSN v rozmezí od 4 do 6 %.

Komentář k aktuální výkonnosti

Během měsíce prosince došlo k nárůstu hodnoty podílového listu z 1,3930 na 1,4066 Kč, což představuje nárůst o 0,98 %. Jedná se o pozitivní přecenění z důvodu pravidelného připsání měsíčního nájemného a pozitivní revaluace poslední části přeceňovaného portfolia v roce 2023.

Výkonnost fondu k 31. 12. 2023

Meziměsíčně	0,98 %
Od počátku roku	2,05 %
1 rok	2,05 %
5 let	18,06 %
10 let	34,45 %

Komentář k výkonnosti fondu v roce 2023

Fond REICO ČS NEMOVITOSTNÍ dosáhl v roce 2023 zhodnocení +2,05 % p. a., a to i přes všechny nepříznivé faktory, se kterými se v průběhu roku 2023 musel potýkat.

Přetrvávající vysoká inflace přinutila Evropskou centrální banku pokračovat ve zvedání úrokových sazeb i během roku 2023. Hlavní úroková sazba vzrostla o 200 bazických bodů na 4,5 %, což vedlo k postupnému zvýšení požadovaných výnosů z nemovitostí o 100 až 200 bazických bodů, dle sektoru, s negativním dopadem na jejich hodnoty.

Na druhou stranu vysoká inflace předchozího roku se pozitivně promítla do růstu nájemného vzhledem k inflačním doložkám obsažených v nájemních smlouvách. Zatímco česká v 2022 docílila 15,1 %, tak inflace v eurozóně dosáhla 8,4 %. A právě tento nárůst byl tradičně promítnut do růstu nájemného v 2023.

Přesto dynamika nárůstů nájemného nevyrovnala dynamiku růstu úrokových sazeb, respektive výnosů z komerčních nemovitostí. Výsledkem tak bylo snížení hodnoty nemovitostního portfolia o téměř 400 mil. Kč z důvodu revaluace během 2023.

Negativně výkonnost ovlivnil i úplný odpis jednoho tříletého dluhopisového titulu s návazností na ukrajinskou krizi.

Naopak pozitivní vliv přinesla průběžná pozitivní revaluace FX derivátů s ohledem na úrokový diferenciál mezi českou korunou a eurem.

Přes všechny zmíněné negativní faktory se RČSN prokázal jako uchovatel hodnoty a kvalitní diverzifikační aktivum v rámci investičních portfolií.

Přecenění části nemovitostní složky fondu

Po plošném přecenění v červnu jsme od druhého pololetí 2023 přistoupili k průběžnému měsíčnímu oceňování nemovitostí. V prosinci bylo přecenění portfolia na měsíční bázi úspěšně završeno.

V prosinci byly přeceněny následující nemovitosti: obchodní centrum Forum Nová Karolína a logistické nemovitosti Industrial Park Dubnica 1 a 2. Hodnota přečíslovaných nemovitostí ve stálých kurzech vzrostla o 1,8 %.

Největší nárůst hodnoty vykázalo obchodní centrum Forum Nová Karolína v Ostravě. Hodnota vzrostla o 124 mil. CZK, což představuje nárůst o 2,2 %. Nárůst hodnoty odráží úspěšné nové pronájmy za výnosnějších podmínek. Nárůst je dán také ukončením projektu přestavby a modernizace gastro zóny, která byla uvedena do provozu v listopadu 2023. Dalším důvodem nárůstu hodnoty je také zvětšení pronajimatelné plochy některých nájemních jednotek.

U zbylých dvou nemovitostí hodnota vzrostla pouze mírně či zůstala stabilní.

Tržní hodnota nemovitostí fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ zaúčtovaných k 31. 12. 2023 činila 36,944 mld. Kč. Oproti minulému měsíci se hodnota nemovitostních aktiv ve stálých kurzech zvýšila o 131 mil. Kč, což představuje revaluaci nemovitostní složky o 0,36 %.

Výhled pro výkonnost fondu v roce 2024

Očekávaný výnos na rok 2024 aktuálně odhadujeme v intervalu 4 až 6 % p. a.

Největšími příležitostmi pro tvorbu fondového výnosu pro rok 2024 jsou především:

- možnost nakoupit levně, tedy na stávajícím trhu zajistit nové investiční příležitosti za atraktivní výnosovou míru;
- zvýšený výnos z nájemného ve výši 6,36 % s ohledem na již proběhlou devaluaci nemovitostních aktiv;
- přetrvávající růst nájemného tlačení růstem stavebních nákladů, omezenou dodávkou nových prostor a tažený indexací o inflaci minulého roku;
- přetrvávající úrokový diferenciál s pozitivním vlivem na revaluaci měnových zajišťovacích instrumentů v portfoliu fondu;

- poměrně vysoké sazby na depozitních účtech;
- 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 obratem trhu v druhé polovině roku 2024.

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

Podíl zainvestovanosti fondu

Fond si udržuje vysokou míru zainvestovanosti, tedy podílu nemovitostní složky vůči vlastnímu kapitálu fondu. Ta aktuálně dosahuje 88,9 %. Na udržení optimální míry zainvestovanosti fondu pracujeme průběžnou revizí potenciálních nových akvizic a potenciálních prodejů.

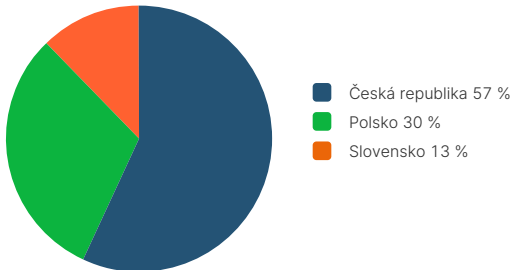
Ostatní komentáře

Během měsíce prosince 2023 bylo do fondu investováno 3 mil. Kč. Objem fondového kapitálu oproti předchozímu měsíci vzrostl o 0,98 %. Celkový počet podílníků fondu se během předchozího měsíce zvýšil o 0,56 % na 111 782.

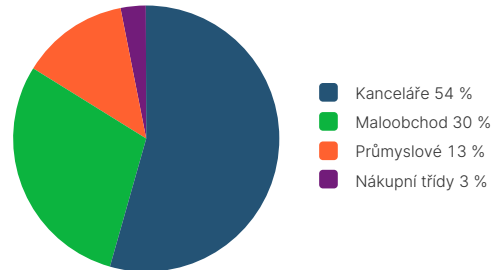


Tomáš Jandík, CFA, MRICS
místopředseda představenstva zodpovědný
za nemovitostní složku fondu

Geografické rozložení nemovitostní složky



Složení nemovitostní složky podle sektorů



Klíčové ukazatele fondu k 31. 12. 2023

Správce fondu:	REICO investiční společnost České Spořitelny
Založení fondu:	9. 2. 2007
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Vlastní kapitál fondu (CZK):	26,352 mld. Kč
Hodnota PL (CZK):	1,4066
Očekávané zhodnocení v 2024:	4,00–6,00 %
Podíl nemovitostní složky k 31. 12. 2023:¹	88,94 %
Průměrný podíl nemovitostní složky YTD:²	87,40 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění:³	36,943 mld. Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 31. 12. 2023:⁴	44,94 %
Průměrný poměr efektivního LTV (loan-to-value) k 31. 12. 2023:⁵	41,57 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 30. 9. 2023:⁶	4,25 let
Průměrná obsazenost budov k 30. 9. 2023:	95,41 %
Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):	31. 12. 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.

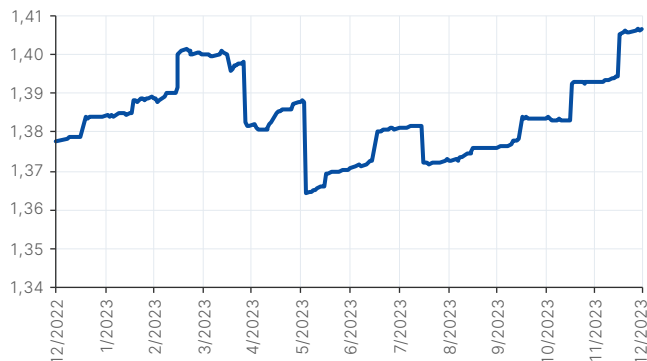
³ Hodnota nemovitostí stanovená výborem odborníků na základě nezávislých posudků a přepočítaná kurzem posledního dne měsíce.

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 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 10. 1. 2024.