

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ měsíční zpráva – srpen 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. 8. 2023

- Měsíční výkonnost fondu – 0,61 % z titulu úplného odpisu dluhopisu v likvidní složce fondu s návazností na ukrajinskou krizi
- Valuace nemovitostní složky fondu v srpnu již téměř beze změny – plošné přecenění proběhlo v červnu 2023
- Trh nemovitostí nabízí zajímavé akviziční příležitosti s ročním výhledem pro výkonnost RČSN v rozmezí 5 až 6 %

Komentář k aktuální výkonnosti

Během měsíce srpna došlo k poklesu hodnoty podílového listu z 1,381 na 1,373 Kč, což představuje pokles o 0,61 %. Jedná se o mimořádnou negativní meziměsíční změnu způsobenou revaluací části dluhopisové složky fondu. Měsíční negativní výkonnost nemá nic společného s vývojem na trhu komerčních nemovitostí.

Výkonnost fondu k 31. 8. 2023

Meziměsíčně	-0,61 %
Od poč. roku	-0,36 %
1 rok	1,78 %
5 let	17,70 %
10 let	34,25 %

Přecenění likvidní části fondu

Za poklesem v měsíční výkonnosti stojí pokles ve valuaci části dluhopisové expozice, která je součástí tzv. likvidní složky fondu. Přecenění dluhopisové části fondu je způsobeno úplným odpisem jednoho tříletého dluhopisového titulu s návazností na ukrajinskou krizi. Po této revaluaci očekáváme striktně pozitivní kontribuci likvidní složky fondu na úrovni blízké 2T repo sazbě, aktuálně 7 % p. a.

Přecenění části nemovitostní složky fondu

Po plošném přecenění v červnu jsme od druhého pololetí 2023 přistoupili k průběžnému oceňování nemovitostí tak, aby byla splněna zákonná povinnost ocenění nejméně dvakrát ročně a trendy ve vývoji hodnoty se do ceny podílového listu propisovaly vždy postupně.

V srpnu byly přeceněny logistické haly Tychy DC1 a Tychy DC2 a taktéž kancelářské a obchodní centrum Bořislavka. Hodnota přeceňovaných nemovitostí ve stálých kurzech poklesla pouze nepatrně o 0,18 %.

U logistických nemovitostí došlo k malému růstu hodnoty o 100,000 EUR. Vzhledem k obecnému růstu výnosů na nemovitostním trhu se zvýšil výnos u těchto nemovitostí o 10 bazických bodů (s negativním dopadem na jejich hodnotu). Hodnota nemovitostí ale zůstala zachována díky zvýšení tržního nájemného o 10 eurocentů na metr čtvereční a měsíc. Na růst hodnoty mělo také prodloužení nájemní smlouvy s druhým největším nájemcem na budově Tychy DC1 o 5 let do roku 2029.

Hodnota nemovitosti Bořislavka poklesla o 0,3 % především z důvodu odtávání hodnoty dodatečného nájemného.

Tržní hodnota nemovitostí fondu REICO ČS NEMOVITOSTNÍ zaúčtovaných k 31. 8. 2023 tak činila 35,947 mld. Kč. Oproti minulému měsíci se hodnota nemovitostních aktiv ve stálých kurzech snížila o 12 mil. Kč, což představuje revaluaci nemovitostní složky o 0,03 %.

Výhled pro výkonnost fondu v následujícím roce

Vzhledem k proběhlému přecenění byl upraven odhad výkonnosti za kalendářní rok 2023 směrem dolů na úroveň 2,00 až 4,00 %. Z pohledu očekávané výnosové křivky na nejbližší období se však jedná o zhodnocení na úrovni 5 až 6 % p. a.

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

- možnost nakoupit levně, tedy na stávajícím trhu zajistit nové investiční příležitosti za atraktivní výnosovou míru;
- zvýšený výnos z nájemného 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 vysoký úrokový diferenciál s pozitivním vlivem na revaluaci měnových zajišťovacích instrumentů v portfoliu fondu;
- přetrvávající vysoké sazby na depozitních účtech.

Naopak, rizikové faktory, které vnímáme pro zbytek roku 2023 jsou:

- průběžně rostoucí náklady bankovního financování u stávajících projektů;
- negativní sentiment na investičních trzích a riziko dalšího nárůstu požadovaných výnosů.

Pro další vývoj tedy hodnotíme celkovou situaci pozitivně, protože proběhlá devaluace a s ní související příležitosti více než převažují přetrvávající rizika. 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 86,98 %, když regulační limit je 90 %. Na udržení optimální míry zainvestovanosti fondu pracujeme průběžnou revizí potenciálních nových akvizic a potenciálních prodejů.

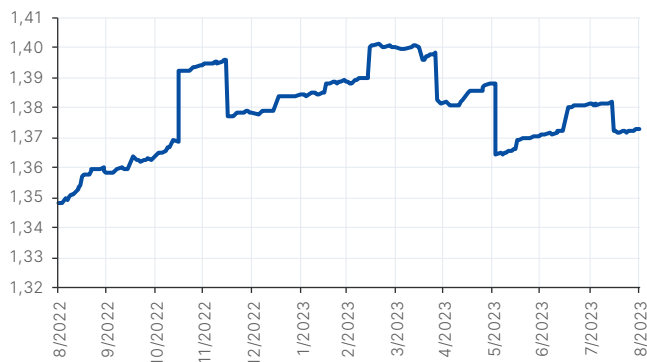
Ostatní komentáře

Během měsíce srpna 2023 bylo z fondu čistě odkoupeno cca 260 mil. Kč. Objem fondového kapitálu se oproti předchozímu měsíci snížil o 1,57 %. Celkový počet podílníků fondu se během předchozího měsíce zvýšil o 0,47 % na 109 792.

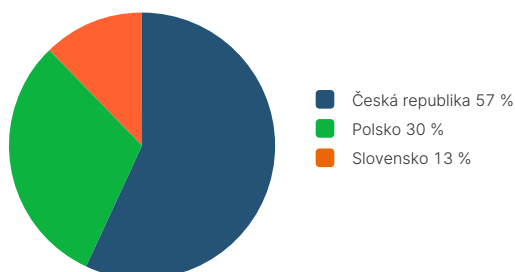


Tomáš Jandík, CFA, MRICS
místopředseda představenstva zodpovědný za nemovitostní složku fondu

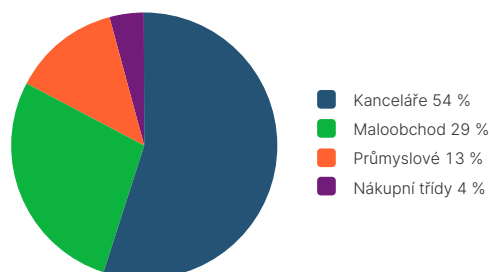
Kurz hodnoty podílového listu



Geografické rozložení nemovitostní složky



Složení nemovitostní složky podle sektorů



Klíčové ukazatele fondu k 31. 8. 2023

Správce fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny
Založení fondu:	9. 2. 2007
Frekvence oceňování a obchodování:	denně
Vlastní kapitál fondu (CZK):	26,595 mld. Kč
Hodnota PL (CZK):	1,3728
Očekávané zhodnocení v 2023:	2,00–4,00 %
Podíl nemovitostní složky k 31. 8. 2023:¹	86,98 %
Průměrný podíl nemovitostní složky YTD:²	86,74 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění:³	35,947 mld. Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 31. 8. 2023:⁴	45,16 %
Průměrný poměr efektivního LTV (loan-to-value) k 31. 8. 2023:⁵	41,03 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 30. 6. 2023:⁶	4,16 let
Průměrná obsazenost budov k 30. 6. 2023:	95,71 %
Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):	31. 8. 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 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.

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 12. 9. 2023.