

REICO ČS NEMOVITOSTNÍ měsíční zpráva – červen 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. 6. 2024

- Měsíční výkonnost fondu +1,00 % díky pravidelnému připsání měsíčního nájemného a pozitivní revaluaci.
- Mírný nárůst hodnoty nemovitostní složky fondu o 0,51 % z důvodu přecenění části portfolia.
- V průběhu roku 2024 očekávané další ožívování trhu a následný růst hodnot nemovitostí koncem roku.
- Trh nemovitostí nabízí zajímavé akviziční příležitosti s výnosem pro RČSN v rozmezí od 4 do 6 %.

Komentář k aktuální výkonnosti

Během měsíce června došlo k nárůstu hodnoty podílového listu z 1,4287 na 1,4430 Kč, což představuje nárůst o 1,00 %. Jedná se o nárůst především z důvodu

připsání pravidelného měsíčního nájemného a pozitivní revaluaci části portfolia.

Výkonnost fondu k 30. 6. 2024

Meziměsíčně	1,00 %
Od počátku roku	2,59 %
1 rok	5,26 %
5 let	18,45 %
10 let	37,52 %

Přecenění části nemovitostní složky fondu

V květnu byly přeceněny následující nemovitosti: Industriální park Dubnica I a Industriální park Dubnica II nacházející se na Slovensku, nákupní a zábavní středisko Forum Nová Karolina a pozemek pro potenciální development rozšíření Forum Nová Karolina v Ostravě. Hodnota přeceňovaných nemovitostí ve stálých kurzech vzrostla o 3,52 %.

Největší nárůst hodnoty vykázaly Industriální parky Dubnica I a II. Tyto parky se strategicky nacházejí na výjezdu z dálnice D1, nejdůležitější dopravní tepny na Slovensku, spojující Bratislavu a Košice, největší města země.

Industriální park Dubnica I má největšího nájemníka, společnost Continental, předního světového výrobce pneumatik a dodavatele technologických řešení pro automobilový průmysl. Continental zabírá přibližně tři čtvrtiny pronajímatelné plochy v parku.

Hlavními nájemci Industriálního parku Dubnica II je Leoni Wiring systems Slovakia a řetězec Lidl Slovenská republika.

Nárůst hodnoty těchto nemovitostí byl podepřen především díky navýšení nájmu a prodloužení smlouvy s nájemcem Lidl a Leoni a současně podtrhuje silnou pozici parků v industriálním prostředí Slovenska, podporovanou silným zájmem nájemců a výhodnou logistickou polohou.

Hodnota po ocenění nákupního centra Forum Nová Karolina a pozemku, určeného pro potenciální development vzrostla o 1,42 %.

Tržní hodnota nemovitostí fondu REICO ČS NEMOVI-TOSTNÍ zaúčtovaných k 30. 6. 2024 činila 37,345 mld. Kč. Oproti minulému měsíci se hodnota nemovitostních aktiv ve stálých kurzech zvýšila o 188 mil. Kč, což představuje nárůst nemovitostní složky o 0,51 %.

Prodloužení smluv u Dubnica I a Dubnica II

V REICO IS ČS jsme velmi potěšeni úspěšným prodloužením smluv našich partnerů z CBRE Slovakia s dvěma dlouhodobými nájemci logistických nemovitostí v Industriálním parku Dubnica I a II. Lidl Slovenská republika prodloužil smlouvu na 15 000 m² na další tři roky, zatímco LEONI Wiring Systems Slovakia si zajistil prostor 5 000 m² na dalších pět let.

Prodloužení smluv s našimi bonitními nájemci poskytuje nejen jistotu výnosů, ale také potvrzuje důvěru v kvalitu našich investic a dlouhodobý vztah s našimi klíčovými partnery. Tato pozitivní zpráva má pozitivní dopad na celkovou hodnotu našeho portfolia a zároveň posiluje naši pozici na trhu nemovitostních investic.



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;
- přetrvávající růst nájemného tlačení růstem stavebních nákladů, omezenou dodávkou nových prostor a tažením 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 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 87,56 %. Na udržení optimální míry zainvestovanosti fondu pracujeme průběžnou revizí potenciálních nových akvizic a potenciálních prodejů.

Ostatní komentáře

Během měsíce června 2024 bylo do fondu čistě investováno 82,3 mil. Kč. Objem fondového kapitálu oproti předchozímu měsíci vzrostl o 1,28 %. Celkový počet podílníků fondu se během předchozího měsíce zvýšil o 1,4 % na 121 604**.

** Počet smluv uzavřených k datu zprávy.

Jiří Horák
člen představenstva
zodpovědný za nemovitostní složku fondu

Klíčové ukazatele fondu k 30. 6. 2024

Správce fondu:	REICO investiční společnost České spořitelny
Založení fondu:	9. 2. 2007
Frekvence oceňování a obchodování:	Denně
Vlastní kapitál fondu (CZK):	27,203 mld. Kč
Hodnota PL (CZK):	1,443
Očekávané zhodnocení v 2024:	4,00 % – 6,00 %
Podíl nemovitostní složky k 30. 6. 2024:¹	87,56 %
Průměrný podíl nemovitostní složky YTD:²	88,19 %
Hodnota nemovitostí k posl. datu přecenění:³	37,245 mld. Kč
Průměrný poměr LTV (loan-to-value) k 30. 6. 2024:⁴	42,70 %
Prům. doba expirace náj. smluv k 30. 6. 2024:⁵	4,20 let
Průměrná obsazenost budov k 30. 6. 2024:	94,33 %
Informace k datu (pokud není uvedeno jinak):	30. 6. 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.

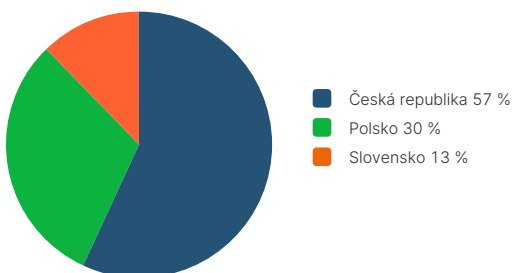
² Průměrný podíl nemovitostní složky YTD je průměrný poměr nelikvidních aktiv vztažených k majetku fondu od začátku daného roku.

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

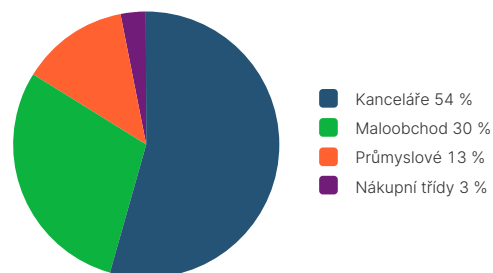
⁴ LTV (loan-to-value) je celkový objem externích bankovních úvěrů vztažený k celkové hodnotě nemovitostního portfolia.

⁵ Průměrná doba expirace nájemních smluv je peněží vážená průměrná doba expirace všech dlouhodobých nájemních smluv včetně opcí na předčasné ukončení. U smluv na dobu neurčitou předpokládáme dvanáctiměsíční platnost.

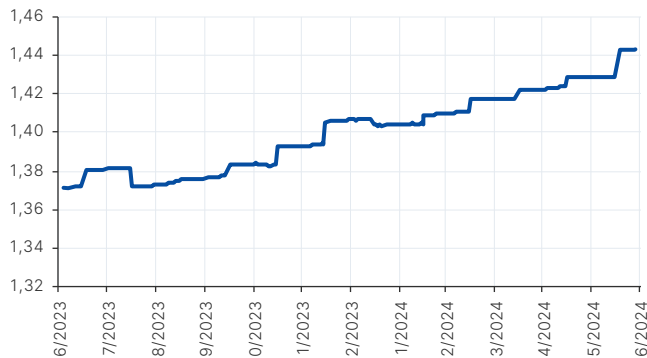
Geografické rozložení nemovitostní složky



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, 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. 7. 2024.