Forum Nová Karolina, Ostrava, Česká republika
V majetku ČS nemovitostního fondu od prosince 2018

Realitní trhy & ČSNF
Aktuální situace a výhled 2019

XVIII. ročník odborné konference Real Estate Market Spring 2019, 20. 3. 2019, Praha

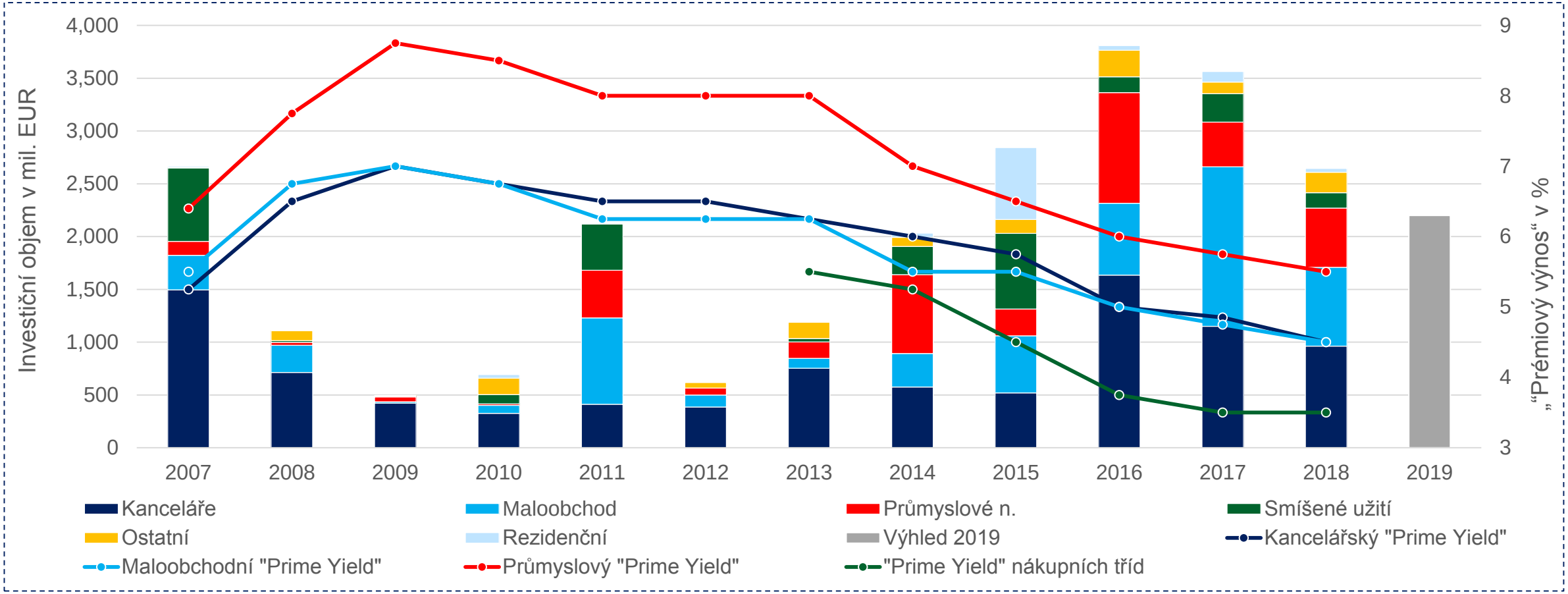
Filip Kubricht, předseda představenstva

REICO
České spořitelny

www.reico.cz

Trh komerčních nemovitostí v ČR: investiční objemy a výnosy

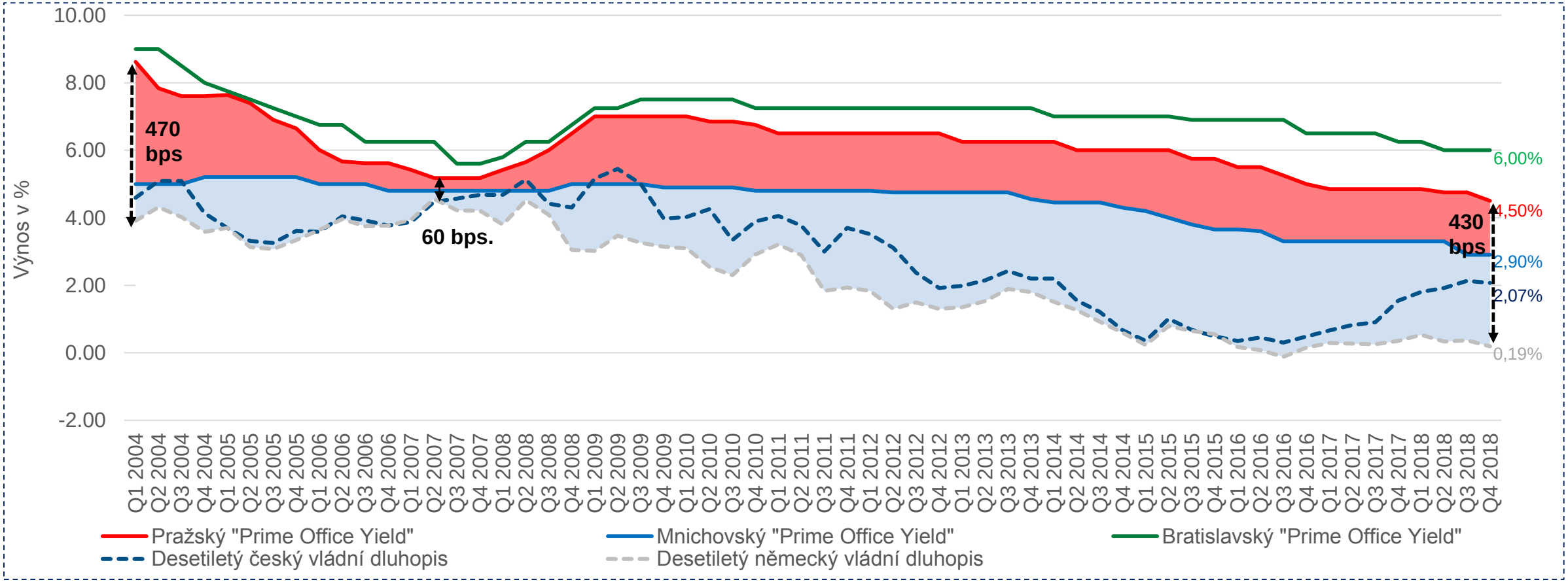
- Investiční objem v roce 2018 klesl na stále silných 2,641 mil. EUR kvůli nedostatku investičních příležitostí a silné poptávce. Výnosy čekáme na stabilní, ač historicky nízké, úrovni.



Zdroj: CBRE

Stále vysoké relativní výnosy nemovitostí

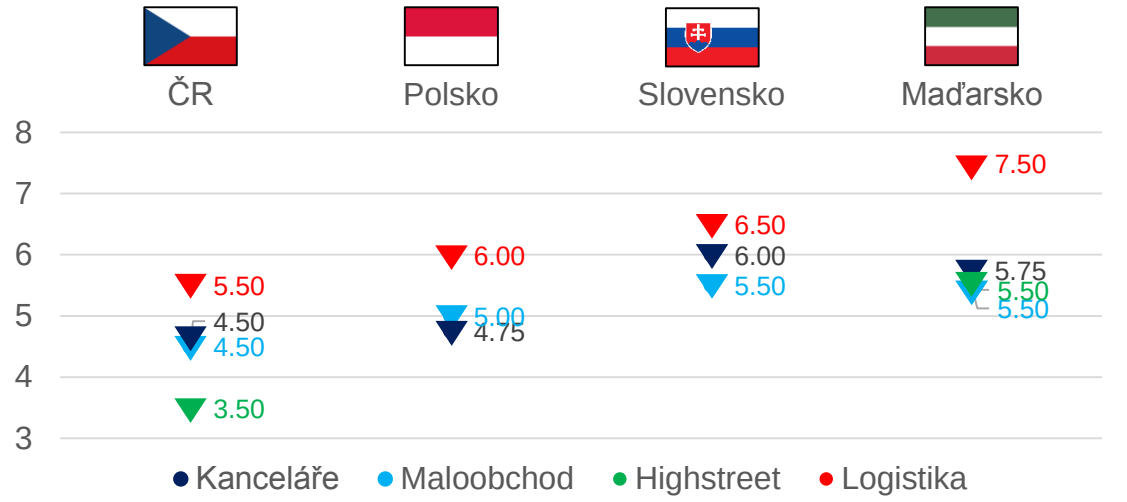
- Prémium vůči státním dluhopisům zůstává na vysokých hodnotách (430 bps relativně vůči německým dluhopisům) i přes absolutně nízké výnosy. Polštář pro absorpci rizik stále silný.



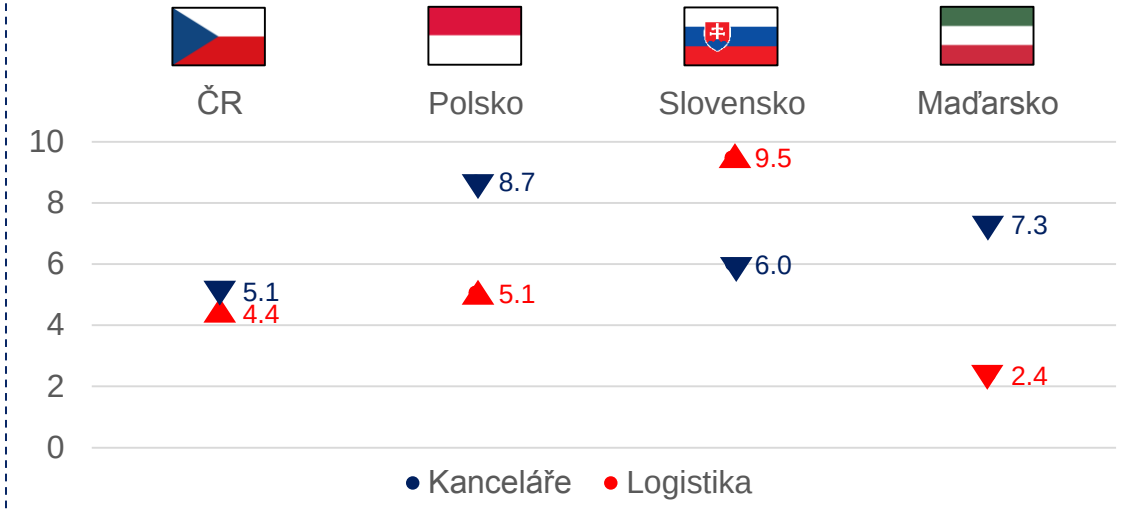
Zdroj: REICO

Trh komerčních realit v CEE: neobsazenost a výnosy

Výnosy (%)



Neobsazenost (%)



- Výnosy z komerčních realit poklesly téměř ve všech sektorech a všech zemích střední Evropy a nachází se na svých historických minimech
- V Polsku a Slovensku je možný další pokles. V Maďarsku a ČR čekáme spíše stabilizaci výnosů

- Neobsazenost se nachází na nejnižších hodnotách za posledních několik let.
- Neobsazenost v kancelářském sektoru vlivem vysoké poptávky klesá i přes velkou výstavbu.
- V industriálním sektoru se neobsazenost zvyšuje z důvodu rozvoje spekulativní výstavby.

Realitní výhled na rok 2019

- Očekáváme pokračující silnou investiční aktivitu podpořenou pozitivně nastavenými nájemními a investičními fundamenty na většině trhů EU
  - Nadále vysoký objem investic
  - Stabilizace/zmírnění komprese yieldu
  - Pokračující růst nájmů ve všech sektorech (ČR, SR, PL)
  - Vysoká spotřeba domácností bude i nadále držet zvýšenou poptávku po kvalitních retailových prostorách
  - Růst e-commerce bude jedním z hlavních faktorů pokračující vysoké poptávky po logistických, ale i retailových nemovitostech
  - I nadále očekáváme nízkou míru neobsazenosti – kancelářské a retailové projekty

ČS nemovitostní fond

ČSNF - PŘEDSTAVENÍ

- Nejstarší a největší otevřený nemovitostní fond v CZ (* 2/2007).
- Speciální fond kolektivního investování
- 16 nemovitostí (9 v ČR, 4 v SK, 3 v PL)
- 76 tisíc podílníků k 31.1.2019 (88% retail. investoři)
- 21,91 mld. Kč – hodnota fond. kapitálu (31.1.2019)
- 30,451 mld. Kč – tržní hodnota nemovitostí ve správě
- Výnos v 2018 na úrovni 3,39%, očekávaný výnos pro 2019 v rozmezí od 2.0% - 3.6%.

ČSNF – INVESTIČNÍ STRATEGIE

- Stabilní hodnota a ochrana proti inflaci
- Dlouhý investiční horizont, denní likvidita
- Prémiové nemovitosti s délkou příjmu nad 4 roky
- Kanceláře, obchodní centra, nákupní třídy, logistika
- Česká republika, Slovensko, Polsko
- Investiční objem EUR 20 – 200 mil.
- Bankovní financování v průměru ca. 45%
- Podíl zainvestovanosti: max 80% dle zákona.

Financování portfolia nemovitostí ČS nemovitostního fondu

A) Senior Loan	B) Emise dluhopisů	C) Equita
12 SPVs fondu	1 SPVs fondu	3 SPVs fondu

- Průměrná LTV portfolia ČS nemovitostního fondu ke konci roku 2018 byla 47%.

Děkuji za Vaši pozornost

Upozornění:
Tento materiál slouží pouze pro poskytnutí doplňujících informací o ČS nemovitostním fondu obhospodařovaném REICO IS ČS. Základní informací o ČS nemovitostním fondu obhospodařovaném REICO IS ČS je statut a klíčové informace. Aktuální verze statutů a klíčových informací obsahující i investiční strategii fondu jsou k dispozici na internetových stránkách www.reico.cz. Analýzy a závěry v tomto materiálu publikované jsou obecného charakteru a neberou v úvahu osobní potřeby jednotlivých investorů co se týče příjmů, finanční situace či sklonu k riziku. V žádném případě se nejedná o investiční doporučení. Pokud se v informačním materiálu hovoří o jakémkoli výnosu, je vždy třeba vycházet ze zásady, že minulé výnosy nejsou zárukou výnosů budoucích, že jakákoli investice v sobě zahrnuje riziko kolísání hodnoty a změny směnných kurzů a že návratnost původně investovaných prostředků ani výše případného zisku není v žádném případě zaručena. REICO IS ČS podléhá dohledu České národní banky.