

ČS nemovitostní fond

rozšiřuje své portfolio o novou nemovitost

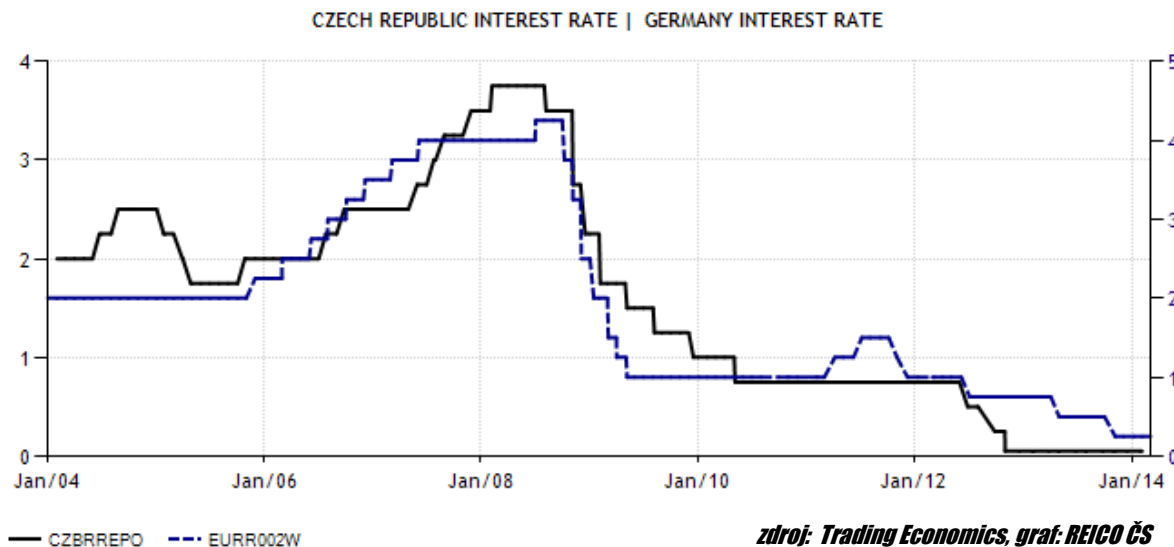
Martin Skalický, předseda představenstva REICO České spořitelny
Daniel Brabec, vedoucí oddělení prodeje REICO České spořitelny

28. 3. 2014

Obsah prezentace

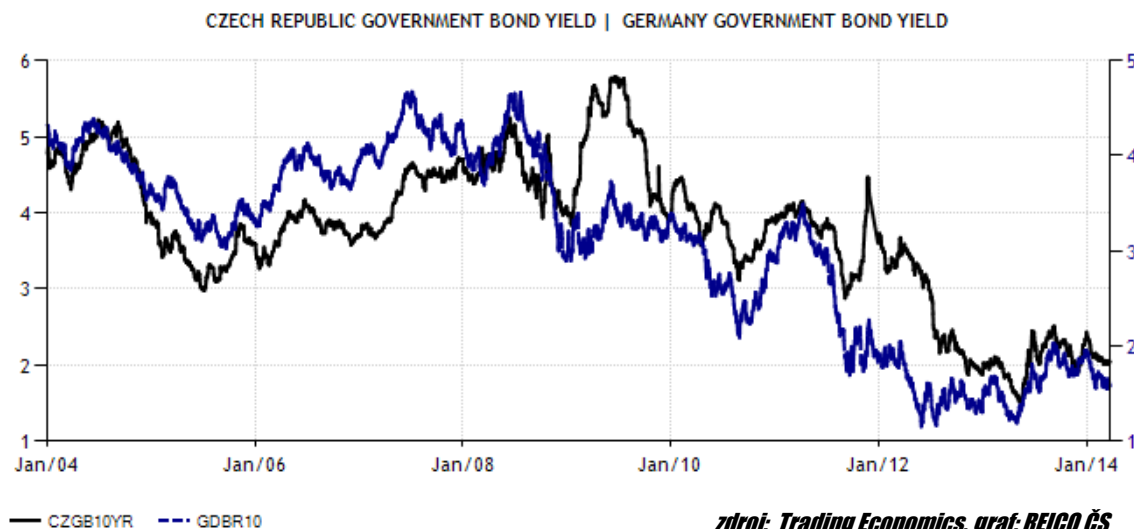
- I. Nemovitostní aktiva v době nízko-úrokových sazeb
- II. Aktuální situace na trhu komerčních nemovitostí v ČR a CEE regionu
- III. ČS nemovitostní fond, akvizice nové nemovitosti
- IV. Princip a výhody investování do otevřených nemovitostních fondů

Vývoj úrokových sazeb



- Úrokové sazby se dlouhodobě pohybují na historických minimech
➔ 2T repo sazba ČNB od listopadu 2012 na 0,05%
- Nízko úrokové prostředí je charakteristické pro většinu stabilních ekonomik EU

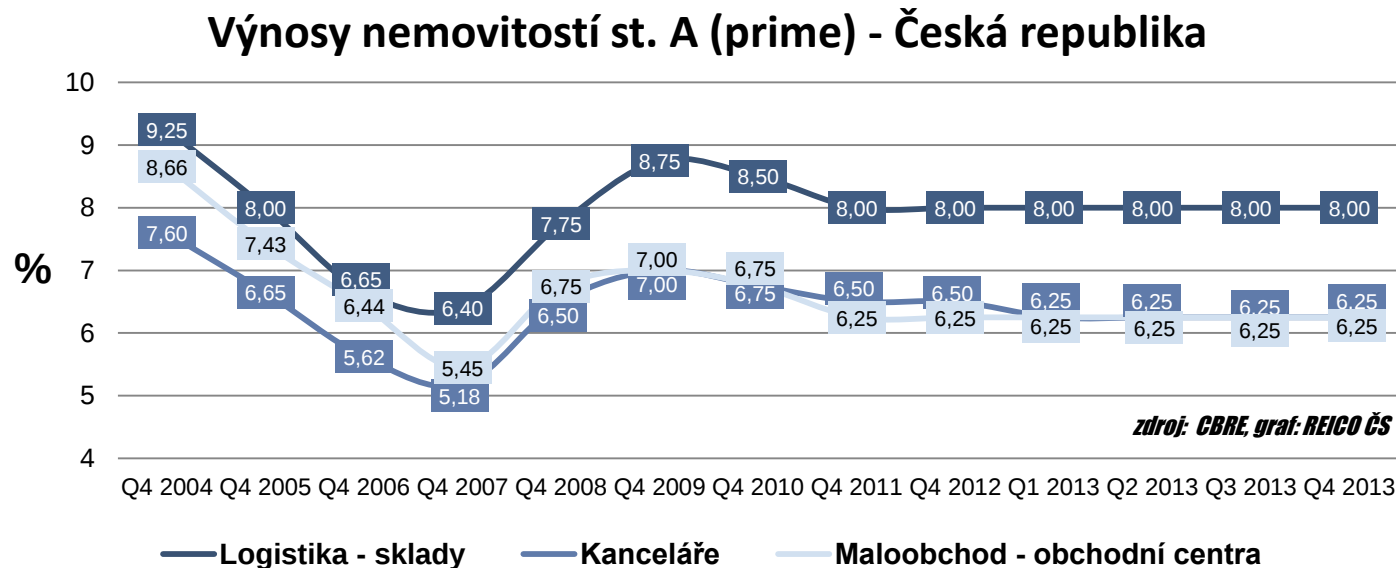
Výnosy státních dluhopisů



- Nízko úrokové prostředí velmi silně koreluje s výnosy státních dluhopisů
 - ➔ Český 10letý státní dluhopis 2,03 % (k 26. 3. 2014)
 - ➔ Německé 10leté bundy 1,57 % (k 26. 3. 2014)

Nemovitostní trh v ČR

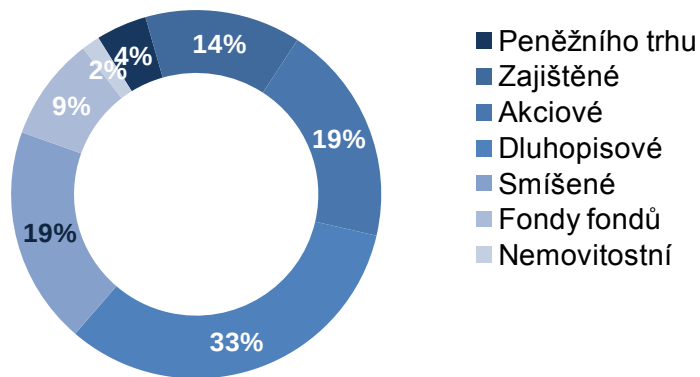
Vývoj výnosové míry (yield)



- Pohyby ve výnosech prime komerčních nemovitostí zůstaly na meziroční bázi prakticky nezměněny
 - Mírná komprese u kanceláří (25bps)

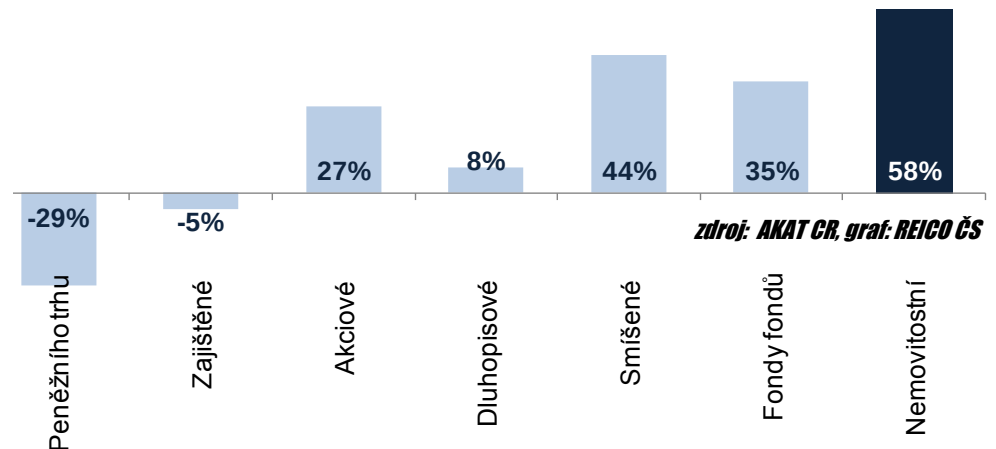
Podíl na trhu

Rozdělení investic podle typu fondů



zdroj: AKAT ČR, graf: REICO ČS

Nárůst objemu investic v 2013 vs 2012

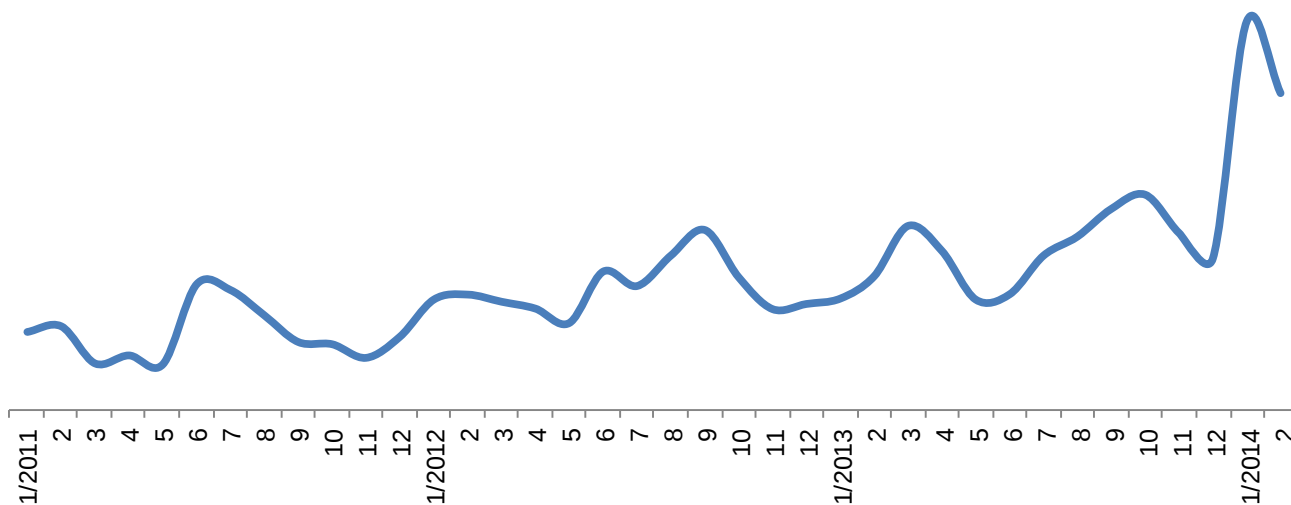


zdroj: AKAT ČR, graf: REICO ČS

- Celkový objem investic v domácích a zahraničních fondech se v roce 2013 zvýšil o necelých 15 %
- Nemovitostní fondy zaznamenaly v roce 2013 nejvyšší nárůst investic ze všech fondů (+58 %)

Vývoj prodejů ČS nemovitostního fondu

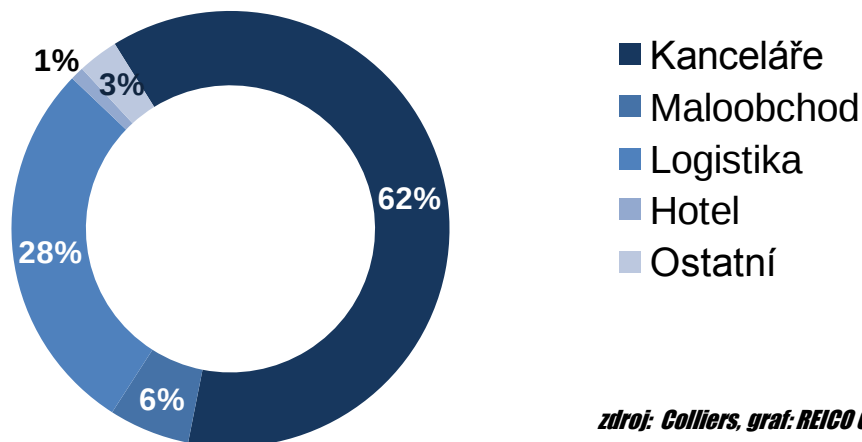
Trend vývoje prodejů fondu (1/2011 – 2/2014)



- ČS nemovitostní fond zaznamenal za posledních 12 měsíců 55% nárůst v objemu investic oproti předchozímu období.

Investiční trh nemovitostí v 2013

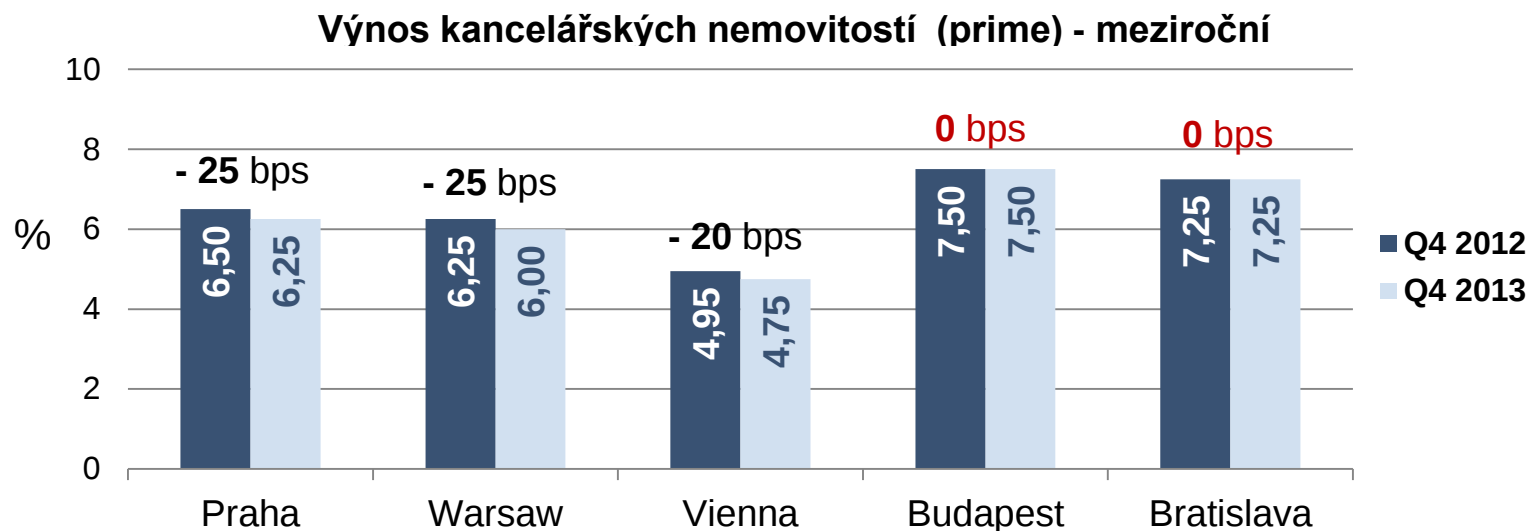
Investice v 2013 podle sektoru



zdroj: Colliers, graf: REICO ČS

- V roce 2013 tvořil celkový objem realizovaných investic do nemovitostí EUR 1,13 mld. (cca CZK 30,7 mld.).
- Kancelářský trh zůstal z pohledu investorů i nadále nejatraktivnějším sektorem (62 %)
- Hotelový sektor tvořil pouze 1 % všech transakcí v minulém roce

Nemovitostní trh v CE regionu (kanceláře)



zdroj: CBRE, graf: REICO ČS

- Na investory exponovaných trzích došlo meziročně k mírnému poklesu výnosů (Varšava, Vídeň, Praha).
- Na ostatních trzích CE regionu (ale i CEE) zůstávají výnosy nezměněny a výnosy relativně vysoké (Budapešť, Bratislava)

Nemovitostní trh v Evropě (kanceláře)

EU + EFTA countries		Office prime yield (%)		Deviation	
Top 3		Q4 2013	Q4 2012	(bps)	
Zurich	Switzerland	↑	3,20	3,30	-10
London West End	UK	↑	3,75	3,95	-20
Paris	France	■	4,25	4,25	0
Bottom 3					
Athens	Greece	↑	8,00	8,50	-50
Bucharest	Romania	■	8,25	8,25	0
Zagreb	Croatia	■	8,30	8,30	0

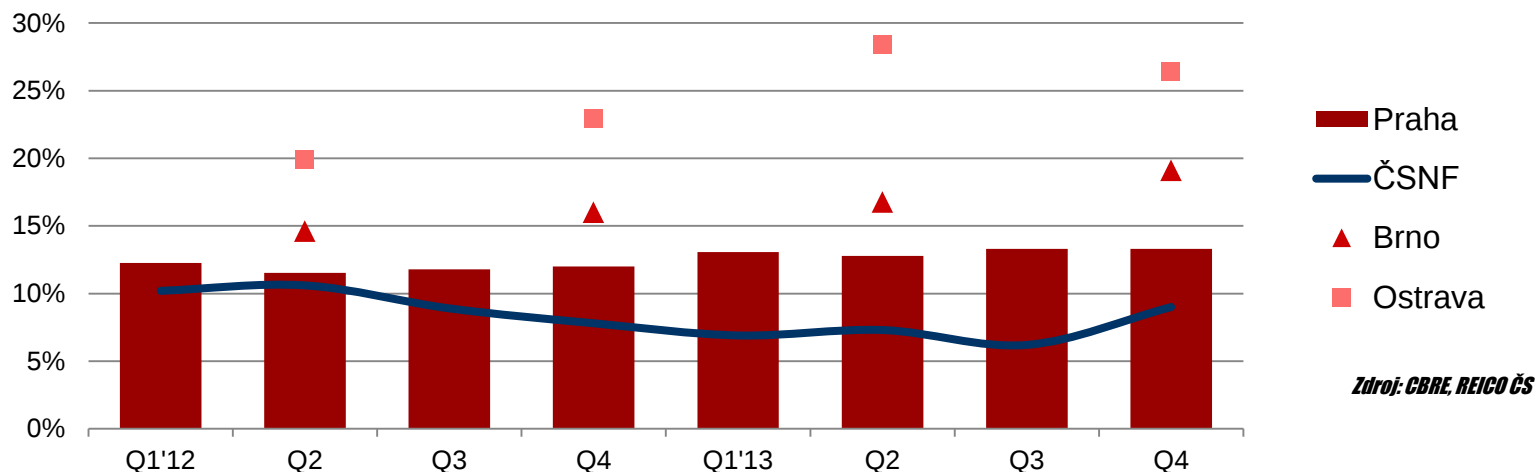
Non EU / emerging markets		Office prime yield (%)			Deviation
Istanbul	Turkey	⬆	7,25	7,75	-50
Moscow	Russia	■	8,50	8,50	0
Belgrade	Serbia	■	9,50	9,50	0
Kyiv	Ukraine	■	13,00	13,00	0

zdroj: CBRE, tabulka REICO ČS

Míra neobsazenosti:

Kancelářské nemovitosti st. A (prime)

Míra neobsazenosti - ČSMF vs trh (kanceláře)



- V Praze mírně stoupla míra neobsazenosti na 13,3 % (Q4 2013), stále si však bezpečně drží nejnižší míru v rámci českého trhu
- Pronajatost portfolia přesahovala v posledním roce 90% hranici.

Nová akvizice fondu

Historické milníky nemovitosti

- Budova QUBIX byla ve své původní podobě navržena v roce 1976 architektem Janem Štípkem pro MD bývalého Československa a dokončena v roce 1979.
- Mezi roky 2010-2012 byla budova na základě smlouvy o generální dodávce stavby kompletně zrekonstruována společností S+B Plan & Bau ČR (součást rakouské S+B Gruppe AG).
- V rámci rekonstrukce s velmi vysokým standardem provedení stavebních úprav došlo ke komplexnímu „odstrojení“ budovy až na úroveň nosných konstrukcí.
- V roce 2012 obdržela jako jedna z prvních v ČR nejvyšší environmentální certifikaci LEED Platinum.
- Na přestavbě budovy se podílela prestižní architektonická kancelář významného vídeňského architekta prof. Ernsta Hoffmanna

Pozn. LEED = Leadership in Energy and Environmental Design

Původní a nová budova

Vzhled budovy před rekonstrukcí



Vzhled budovy po rekonstrukci



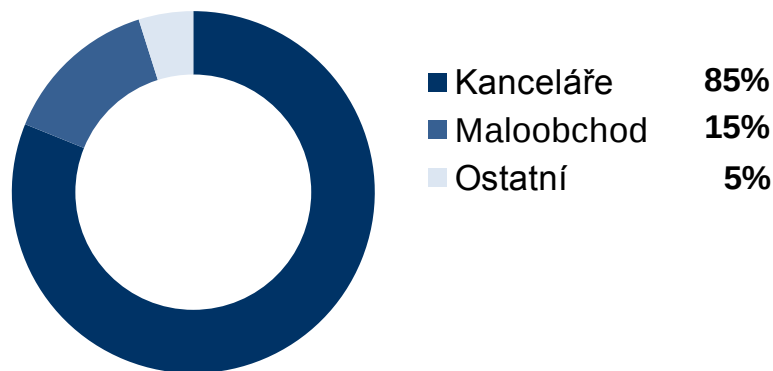
■ Součástí rekonstrukce byly následující úpravy:

- nová fasáda budovy s nově instalovanými objemnými plochami zasklení (tzv. monitory) s unikátní technologií odrazu slunečního záření
- kompletní renovace a modernizace vnitřních prostor
- nové technologie splňující nároky na provoz inteligentní budovy, výtahy, elektrické rozvody, atd.

QUBIX – základní specifikace nové akvizice

■ Lokalita:	Praha 4, Vyšehrad
■ Development:	S+B Plan & Bau (Rakousko)
■ Prodejce:	S+B CEE
■ Tržní hodnota nemovitosti:	CZK 950mln
■ Podíl na tržní hodnotě portolia:	19 %
■ Celková pronajimatelná plocha:	13 876 m ²
■ Obsazenost budovy:	93 %
■ Rok postavení:	1979, 2010-12 (gen. rekonstrukce a přestavba)
■ Enviromentální certifikace:	LEED Platinum
■ Největší nájemníci:	ABB, BigBoard, TMF, Adecco

Zastoupení jednotlivých sektorů (%)



Zdroj: REICO ČR, data k 3/2014

Struktura nájemníků (%)



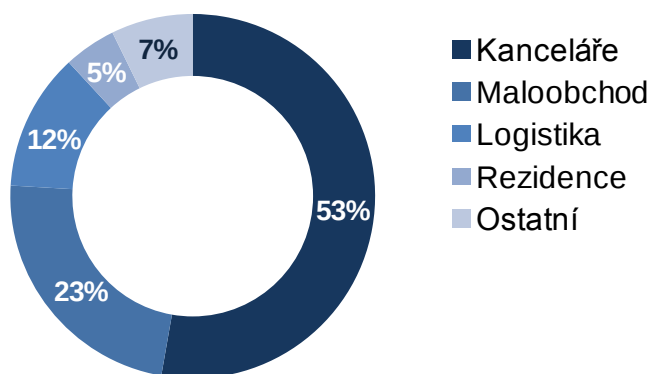
Zdroj: REICO ČR, data k 4/2014

Struktura portfolia po akvizici

- Počet nemovitostí v portfoliu fondu: **9**
- Tržní hodnota nemovitostí v portfoliu po akvizici: **CZK 5,056 mld.**
- Celkově pronajímatelná plocha nemovitostí: **90 028 m2 (+15%)**
- Celková pronajatost budov v portfoliu fondu: **91 %**
- Očekávané navýšení tržeb z nájemného po akvizici: **+ cca 23 %**

Zastoupení jednotlivých sektorů (%)

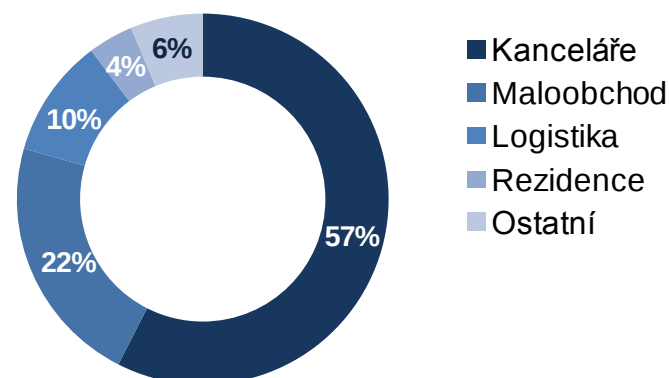
Před akvizicí



Zdroj: REICO ČS, data k 3/2014

Zastoupení jednotlivých sektorů (%)

Po akvizici



Zdroj: REICO ČS, data k 3/2014

Pátá největší akvizice za P12M

#	Nemovitost	EUR MM	Rok	Kvartál	Typ	Lokalita	Kupující
1	The Park	280	2013	Q3	kanceláře	Praha	Starwood Capital Group (US)
2	P3 (Point Park Properties)	165	2013	Q4	logistika	Praha	TPG & Ivanhoe Cambridge (US)
3	Endurance Portfolio (česká část)	120	2013	Q3	kombinované využití	Praha	CPI (CZE)
4	Intercontinental Hotel	115	2013	Q4	hotel	Praha	BHR J&T (SVK)
5	Fashion Arena Štěrboholy	71	2014	Q1	maloobchod	Praha	Meyer Bergman (UK)
6	City West B1	58	2013	Q4	kanceláře	Praha	Cimex (CZE)
7	QUBIX	35	2014	Q1	kanceláře	Praha	ČS nemovitostní fond (CZE)
8	Retail Park Olomouc, Ostrava	30	2013	Q2	maloobchod	Olomouc/Ostrava	Standard Life (UK)
9	Airport Logistics Park	25	2013	Q3	logistika	Praha	CTP Invest ()
10	OC Rýnovka	23	2013	Q2	maloobchod	Jablonec/Nisou	Blue House (GRE)

Zdroj: DTZ, Colliers, REICO ČS

- ČSNF/QUBIX - druhá největší transakce na českém trhu v tomto roce (sedmá za P12M)
- Osm z deseti největších transakcí za P12M se uskutečnilo v Praze

Výhody investování do OP nemovitostních fondů

- Výnosy fondů prakticky neovlivňuje chování burzy cenných papírů (jako např. u akcií nebo dluhopisů), ale příjmy z pronájmu budov a tržní hodnota reálně vlastněných nemovitostí
- Vysoká likvidita (na rozdíl od přímé investice do nemovitosti)
 - Investor obdrží odkupovanou částku zpravidla do 3 pracovních dnů
- Ochrana proti růstu inflace
 - Nemovitosti jsou dlouhodobým uchovatelem hodnoty (stejně jako např. půda nebo zlato)
 - Nájemní smlouvy jsou opatřeny tzv. inflační doložkou
- Hmatatelná investice
 - Fond vlastní reálné, konkrétní nemovitosti
- Vhodný nástroj pro zajištění na penzi
 - V rámci pravidelného investování je fond vzhledem ke svému konzervativnímu zaměření a delší doporučené době investování vhodný pro zajištění na důchodový věk

Výhody investování do ČS nemovitostního fondu

- **Kvalitní a stabilní portfolio nemovitostí**
 - Více jak 80 % hodnoty portfolia fondu tvoří nemovitosti investičního st. A (prime)
 - Všechny budovy v portfoliu se nachází v atraktivních aglomeracích a regionech (centra měst, nebo důležité komerční oblasti)
- **Diverzifikované portfolio nemovitostí i nájemníků – regionálně i sektorově**
 - 5 nemovitostí v Praze a po jedné v Brně, Českých Budějovicích, Ostravě a Bratislavě
 - Zastoupení ve všech hlavních realitních sektorech (kanceláře, logistika, maloobchod)
- **Hrubý výnos fondu za poslední 3 roky byl 3,0 % p.a. (k 2/2014)**
- **Dlouhodobě vysoké procento pronajatosti nemovitostí v portfoliu**
 - nad 90 % (k 2/2014).
- **Nejnižší prodejní poplatky v rámci všech OP nemovitostních fondů na trhu (k 2/2014).**
- **Fond umožňuje investovat do podílových listů již od 100 Kč**
 - max. 1,50 % z vložené částky
- **REICO ISČS je součástí silné finanční skupiny (Erste Group)**

ČS nemovitostní fond

Vývoj ceny PL (P3Y)



1 rok	3,2%
2 roky (p.a.)	2,8%
3 roky (p.a.)	3,1%
2013	3,2%
2014 odhad	3,0%

Zdroj: REICO ČS, data k 31/12/2013

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| ■ Doporučený investiční horizont: | 5 let |
| ■ Riziková váha produktu: | 3 |
| ■ Prodejní poplatek: | max. 1,50 % |
| ■ Obshospodařovatelský poplatek: | 1,75 % |
| ■ Minimální investice: | CZK 100 |
| ■ Možnost pravidelného investování: | ano |
| ■ ISIN: | CZ0008472545 |
| ■ Velikost fondu (k únoru 2014): | CZK 3,227 mld. |
| ■ Datum založení: | 9. 2. 2007 |
| ■ Měna fondu: | CZK |
| ■ Správce fondu: | REICO ISČS |
| ■ Web: | www.reico.cz |

Portfolio budov ČSNF (k 3/2014)



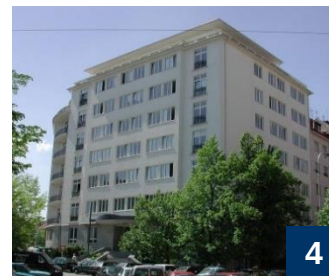
Praha, QUBIX
multifunkční budova
pronajímatel.pl.: 13.876m²
v portfoliu od: 3/2014



Praha, Trianon
multifunkční budova
pronajímatel.pl.: 20.605m²
v portfoliu od: 3/2013



Praha, Melantrich
multifunkční budova
pronajímatel.pl.: 10.166m²
v portfoliu od: 11/2010



Praha, Táborská
administrativní budova
pronajímatel.pl.: 6.900 m²
v portfoliu od: 12/2007



Brno, Platinum
administrativní budova
pronajímatel.pl.: 8.674 m²
v portfoliu od: 8/2007



Budějovice, 4 Dvory
obchodní centrum
pronajímatel.pl.: 11.040m²
v portfoliu od: 12/2007



Ostrava, Ant. Macka
administrativní budova
pronajímatel.pl.: 1.355 m²
v portfoliu od: 12/2007



Praha, Barbican
logistický park
pronajímatel.pl.: 10.800m²
v portfoliu od: 12/2007



Bratislava, Trnávka
administrativní budova
pronajímatel.pl.: 4.797 m²
v portfoliu od: 6/2008

Webové stránky REICO ISČS



ČESKÉ SPOŘITELNY

Investujte do nemovitostí s Českou spořitelnou



Úvod

O nás

ČS nemovitostní fond

Ostatní fondy

Kontakty

ČS nemovitostní fond

Graf výkonnosti a prodejní místa

Portfolio nemovitostí

Dokumenty ke stažení

Historie prodejních cen

Otázky a odpovědi (FAQ)

Pronájem volných prostor

Infolinka

+420 800 207 207

Cesta: ČS nemovitostní fond

ČS nemovitostní fond - investice, na kterou si můžete sáhnout

Nemovitosti patří již od nepaměti mezi tradiční uchovatele hodnoty, což je dodnes řadí mezi nejvyhledávanější aktiva. Ačkoliv jejich cenu mohou přechodně ovlivňovat hospodářské či politické faktory, jejich hodnota zůstává dlouhodobě stabilní.

Nemovitosti přitahují investory z mnoha důvodů

- Stablní hodnota v dlouhodobém horizontu
- Ochrana proti růstu inflace
- Malé cenové výkyvy nemovitostí

Fond jako část nemovitosti

Drobní investoři ještě neměli možnost investovat do komerčních nemovitostí tak přímo jako mohou nyní. ČS nemovitostní fond umožňuje investorům vydělávat na příjmech z pronájmu kvalitních nemovitostí v hodnotě miliard korun (např. administrativních budov nebo obchodních center) a to již od velmi nízkých částek.



Veškeré informace o ČSNF naleznete na: www.reico.cz

Právní upozornění

- Tento materiál slouží pouze pro poskytnutí doplňujících informací o ČS nemovitostním fondu obhospodařovaném REICO ČS, a.s.
- Základní informací o ČS nemovitostním fondu obhospodařovaném REICO ČS, a.s. je úplný statut a zjednodušený statut. Statuty fondů jsou v souladu s právními předpisy České republiky schvalovány regulátorem – Českou národní bankou a jejich aktuální verze jsou k dispozici v sídle REICO ČS, a.s. nebo 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 ČS, a.s. podléhá dohledu České národní banky.



Děkujeme za Vaši pozornost

nemofond@reicofunds.cz

www.reico.cz