

ČS nemovitostní fond rozšiřuje portfolio o novou budovu

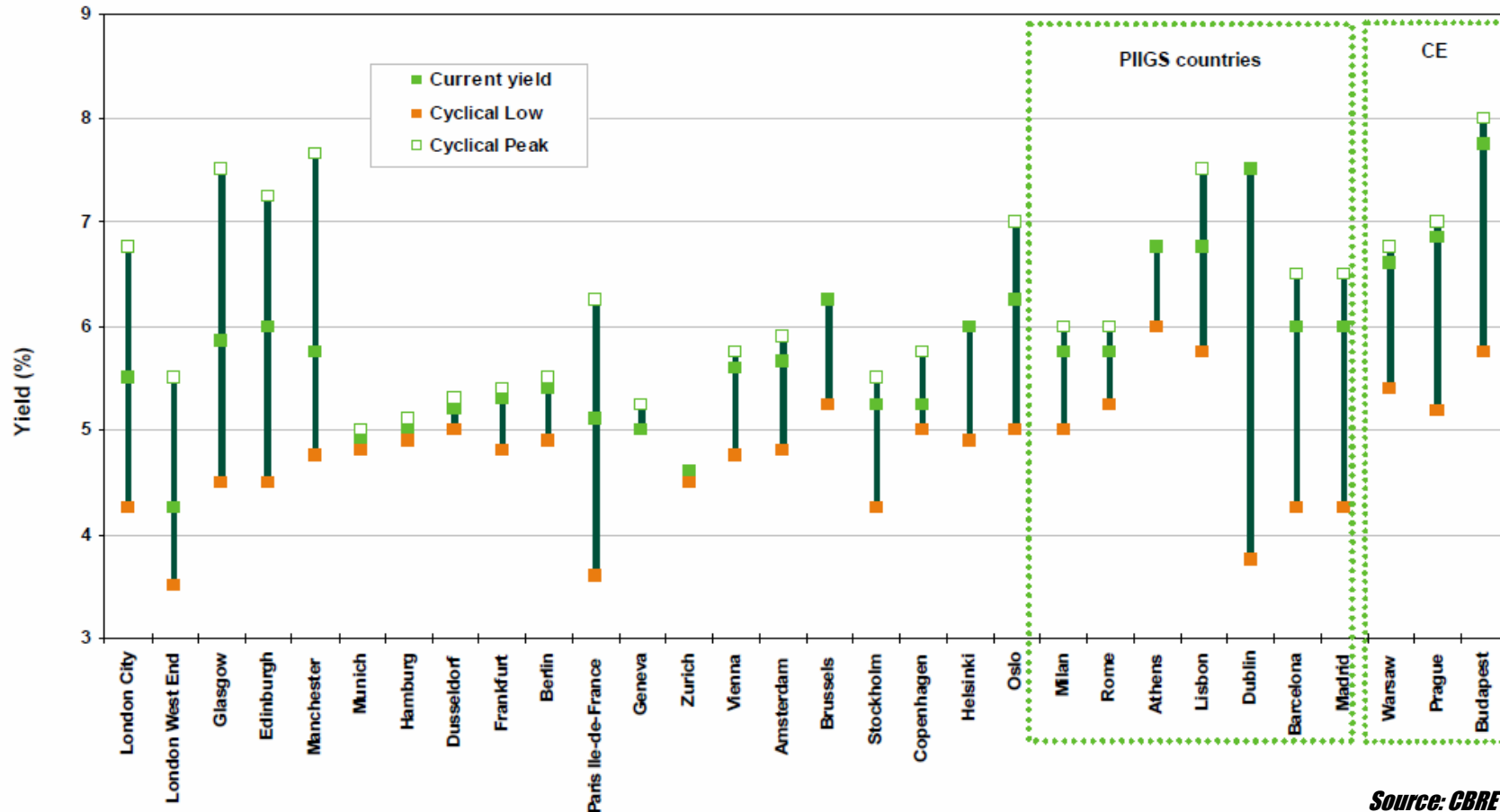
Martin Skalický, investiční ředitel REICO České spořitelny
Filip Kubricht, finanční ředitel REICO České spořitelny

15. 11. 2010

Obsah

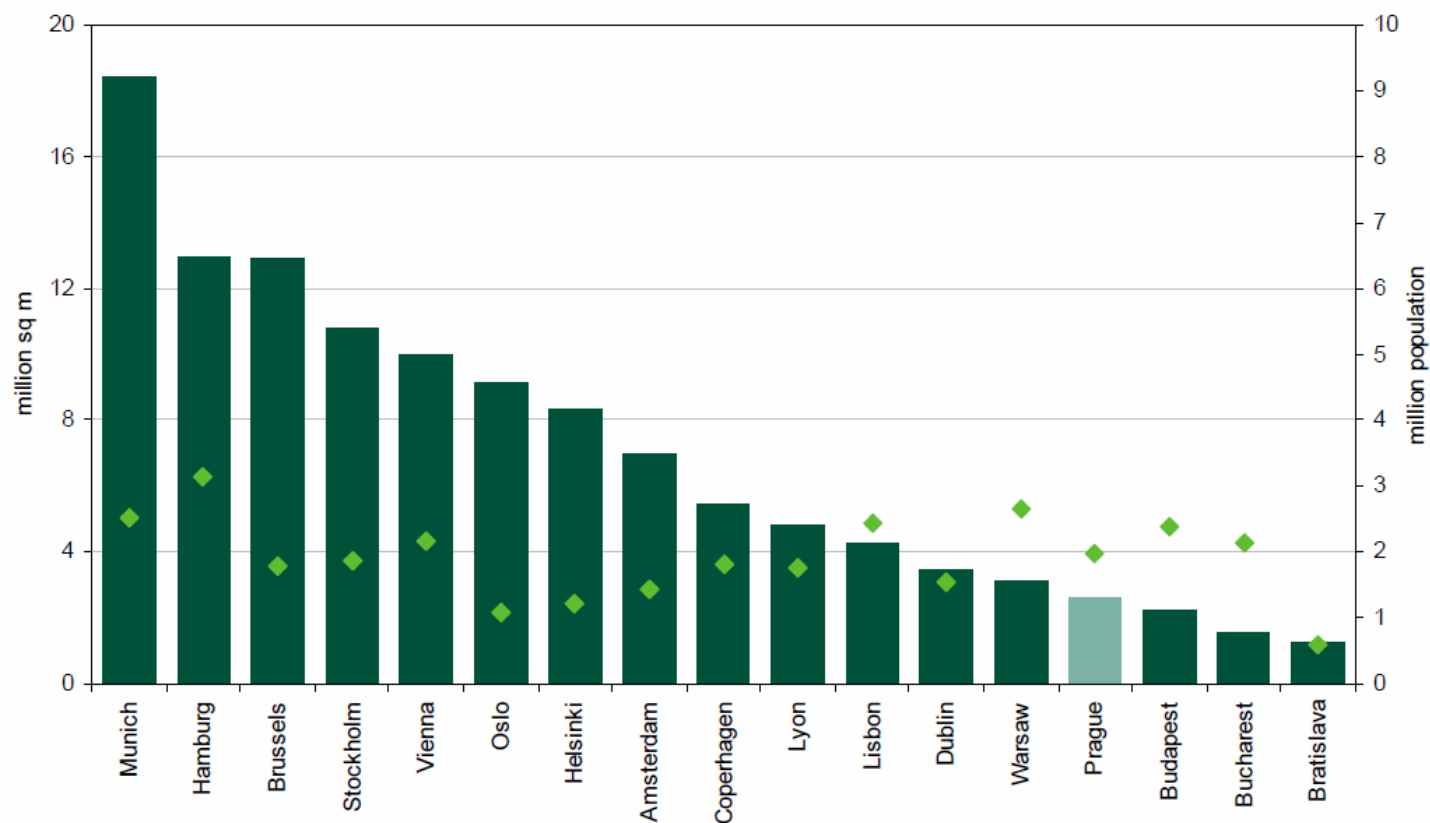
- ✓ Aktuální situace na nemovitostním trhu v EU a ČR
- ✓ Jak fungují otevřené nemovitostní fondy
- ✓ ČS nemovitostní fond, akvizice nové budovy

Vývoj nemovitostního trhu v EU



→ Hodnoty kancelářských nemovitostí začínají ve většině zemí EU pozvolna růst

Vývoj nemovitostního trhu v EU



Source: CBRE, Eurostat

→ Objem kancelářských prostor v Praze je stále nízký ve srovnání se západní Evropou

Objemy transakcí na realitním trhu narostly o stovky procent

Praha je bezpečným přístavem pro investice

- ✓ **Poptávka investorů ožívá**
→ meziročně se zvedl objem transakcí o stovky procent
- ✓ **Největší investorské skupiny pocházejí poprvé od 90.let z ČR/SR**
→ CPI, Penta, PPF, ČS nemovitostní fond
- ✓ **Prahu analytici posuzují jako bezpečný přístav pro investice do nemovitostí**
- ✓ **Banky obnovily úvěrování**

Jak fungují otevřené nemovitostní fondy

Princip otevřených nemovitostních fondů

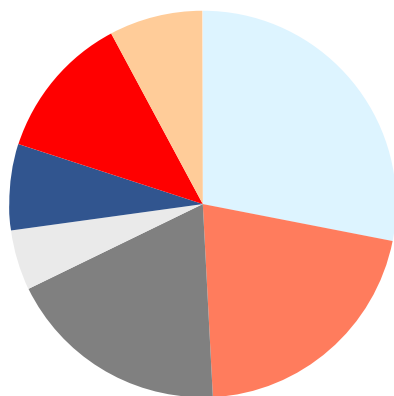
- ✓ **Jedná se o podílové fondy investující svůj kapitál**
 - Primárně do komerčních příp. do rezidenčních nemovitostí (min. 51 %)
 - Sekundárně do likvidních nástrojů kapitálového trhu
- ✓ **Zdroje výnosů**
 - Příjmy z nájemného
 - Rozdíly v pohybech tržní hodnoty nemovitostí
 - Likvidní složka portfolia fondu



Srovnání investic podle typů fondů SRN vs. ČR

2009

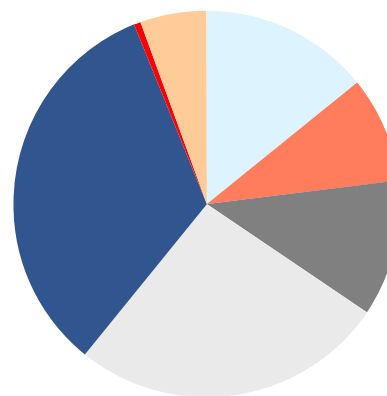
Německo



Typ fondu	Podíl %
Akciové fondy	28,0%
Dluhopisové fondy	21,2%
Smišené fondy	18,6%
Zajištěné fondy	4,9%
Fondy peněžního trhu	7,3%
Nemovitostní fondy	12,3%
Fondy fondů	7,7%

Zdroj: BVI DE

Česká republika

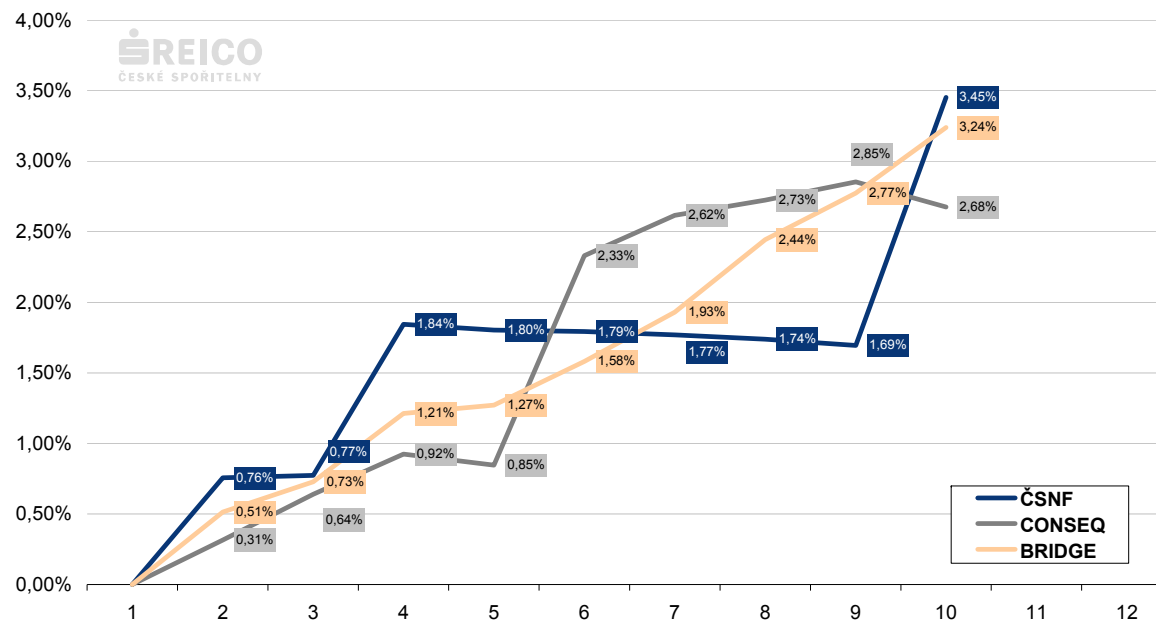


Typ fondu	Podíl %
Akciové fondy	14,3%
Dluhopisové fondy	8,8%
Smišené fondy	11,4%
Zajištěné fondy	26,3%
Fondy peněžního trhu	33,2%
Nemovitostní fondy	0,6%
Fondy fondů	5,5%

Zdroj: AKAT ČR

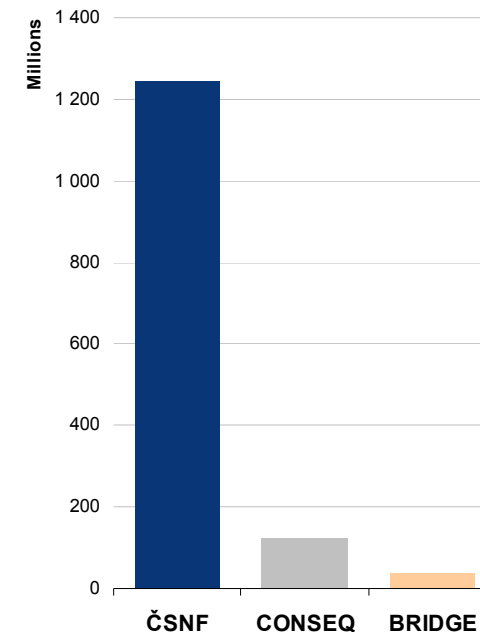
Nemovitostní fondy v ČR

Monthly development - 2010YTD



Zdroj: REICO ČS

NAV (9/2010)



Zdroj: REICO ČS

- ✓ ČS nemovitostní fond vykazuje v roce 2010 nejvyšší výkonnost ze všech tří fondů
- ✓ Hodnota vlastního kapitálu ČS nemovitostní fond je více jak 10x vyšší než druhý největší nemovitostní fond v ČR

Akvizice nové budovy do portfolia fondu



- ✓ Budova vybudována v roce 1913 pro potřeby českého nakladatelství Melantrich
- ✓ V listopadu 1989 posloužil balkón budovy jako tribuna při projevu Václava Havla k demonstrantům Sametové revoluce
- ✓ V listopadu 2010 se stává vlastníkem budovy ČS nemovitostní fond

Třetí největší transakce v roce 2010

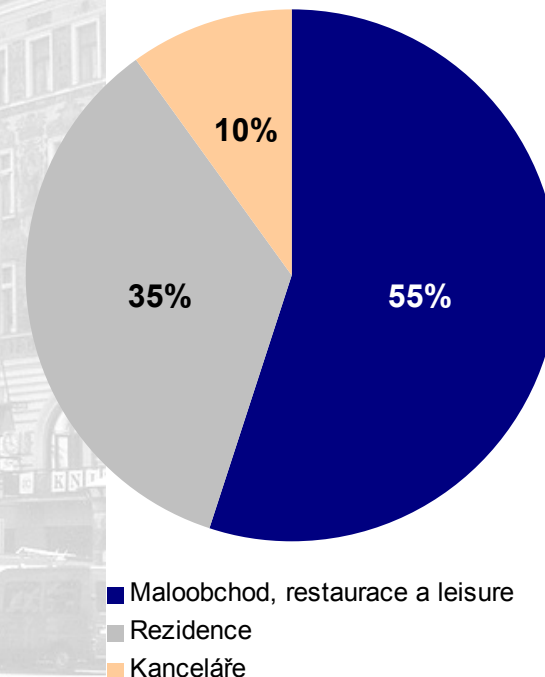
#	Nemovitost	Lokalita	Investor	Cena (mio EUR)
1	City Tower	Praha 4	Marpona	130
2	City Empiria	Praha 4	tuzemský investor	70
3	Budova Melantrich	Praha 1	ČS nemovitostní fond	40
4	Budova Cetelem	Praha 5	Hypo Real Invest	16
5	Budova Vyšehrad Victoria	Praha 4	Hypo Real Invest	14
6	Budova Louvre (Lukoil)	Praha 5	Hypo Real Invest	10
7	Budova A-Keramika	Praha 5	český soukromý investor	10

Zdroj: REICO ČS

Nemovitost s ideální polohou i vybavením

- ✓ **Velmi dobrá poloha v samém centru Prahy (Václavském náměstí)**
- ✓ **Celková komerční plocha je 10 000 m²**
- ✓ **Největší nájemce - nadnárodní maloobchodní řetězec Marks & Spencer**
- ✓ **Součástí budovy jsou rovněž**
 - kancelářské prostory
 - 60 bytů k pronájmu
 - wellness centrum
 - restaurace a bar
 - taneční sál
- **36 podzemních parkovacích míst**
- ✓ **Celková obsazenost objektu je 97 %**

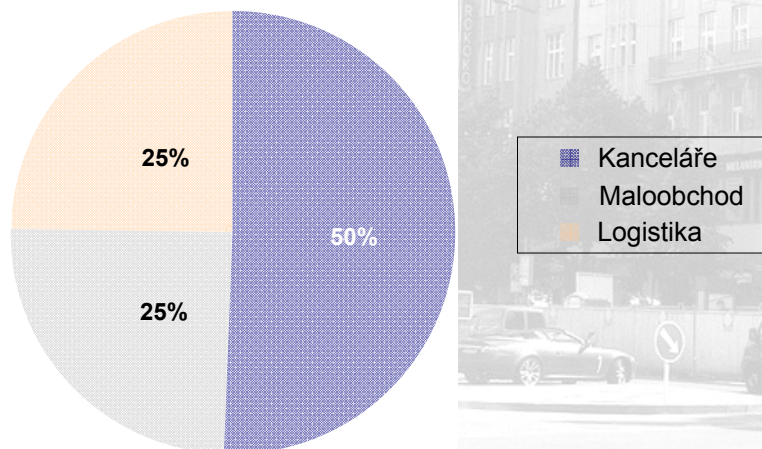
Zastoupení jednotlivých sektorů



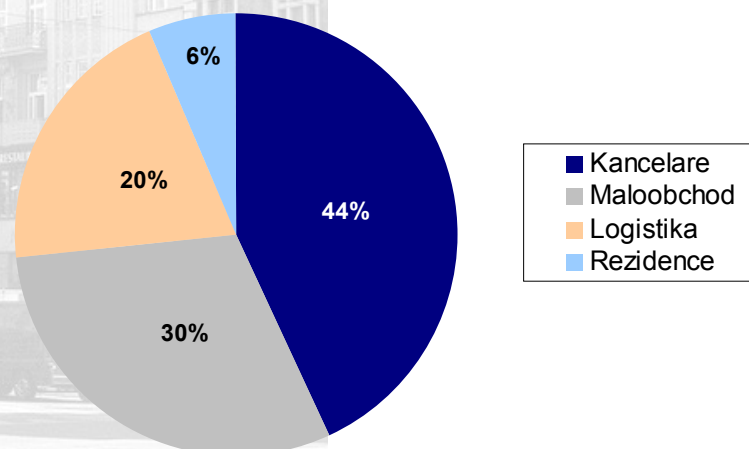
Vývoj struktury fondu

Počet nemovitostí v portfoliu po akvizi: **7**
Celkově pronajímatelná plocha po akvizici: **54 500 m² (22% nárůst)**
Očekávané příjmy z nájemného v r. 2011: **cca 200 mil. CZK**
Očekávané navýšení tržeb z nájemného po akvizici: **o cca 60 %**

Zastoupení sektorů v portfoliu před akvizicí



Zastoupení sektorů v portfoliu po akvizici



Pro investici do ČS nemovitostního fondu je ta správná chvíle

- ✓ Největší nemovitostní fond v ČR, který je součástí silné finanční skupiny (Erste Group)
- ✓ Portfolio fondu je rozloženo mezi více nemovitostí; regionálně i charakterem využití
- ✓ Očekávané zhodnocení v roce 2011 → 4 až 6 % p.a.
- ✓ Nízká závislost aktiva na kapitálových trzích
- ✓ Vhodná doba pro nákup podílových listů vzhledem k nízkým cenám nemovitostí

Jak investovat do ČS nemovitostního fondu

Vhodné pro jednorázové i pravidelní investice

- ✓ **Možnost jednorázové i pravidelné investice**
 - Od 100 Kč
- ✓ **Doporučovaný horizont investice**
 - 5 až 7 let
- ✓ **Jediný investiční produkt, který využívá inflaci ve svůj prospěch (indexované nájem)**
- ✓ **Alternativa zajištění na stáří**
- ✓ **Vhodný diverzifikační nástroj**
 - Doporučené zastoupení nemovitostí v investičním portfoliu 15%

Děkujeme za pozornost

