

ČS nemovitostní fond rozšiřuje své portfolio o novou nemovitost

Martin Skalický, generální ředitel REICO České spořitelny

Filip Kubricht, finanční ředitel REICO České spořitelny

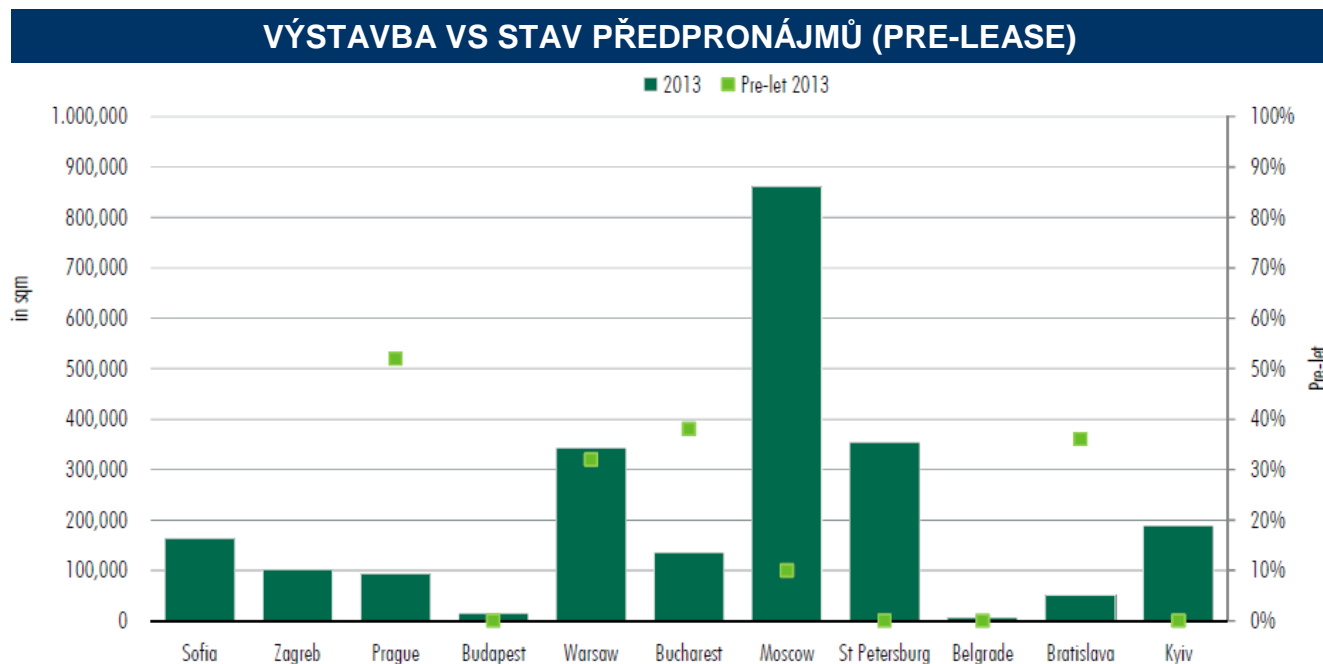
Daniel Brabec, vedoucí oddělení prodeje REICO České spořitelny

28. 3. 2013

Obsah

- I. Aktuální situace na trhu komerčních nemovitostí v CEE regionu a ČR
- II. Princip a výhody investování do otevřených nemovitostních fondů
- III. ČS nemovitostní fond, akvizice nové budovy
- IV. Má u nás budoucnost kolektivní investování do rezidenčních nemovitostí jako např. investice do vysokoškolských kolejí?

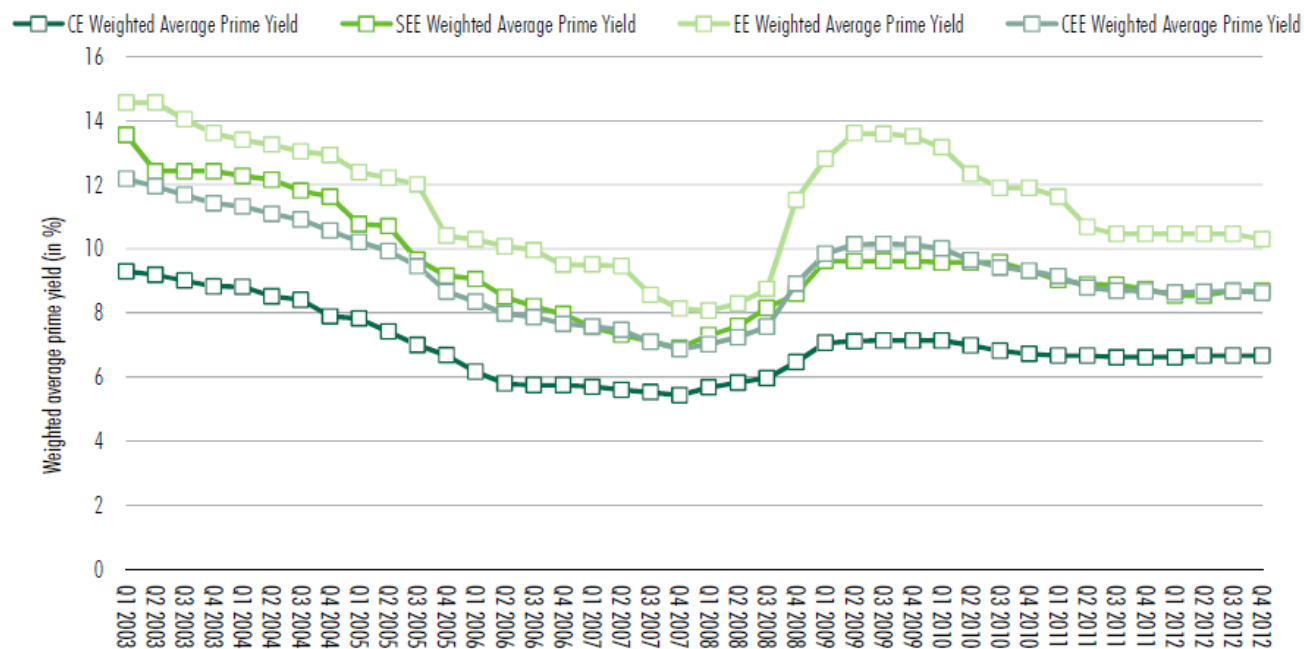
Aktuální situace na realitním trhu CEE region – kancelářský trh



Zdroj: CBRE, leden 2013

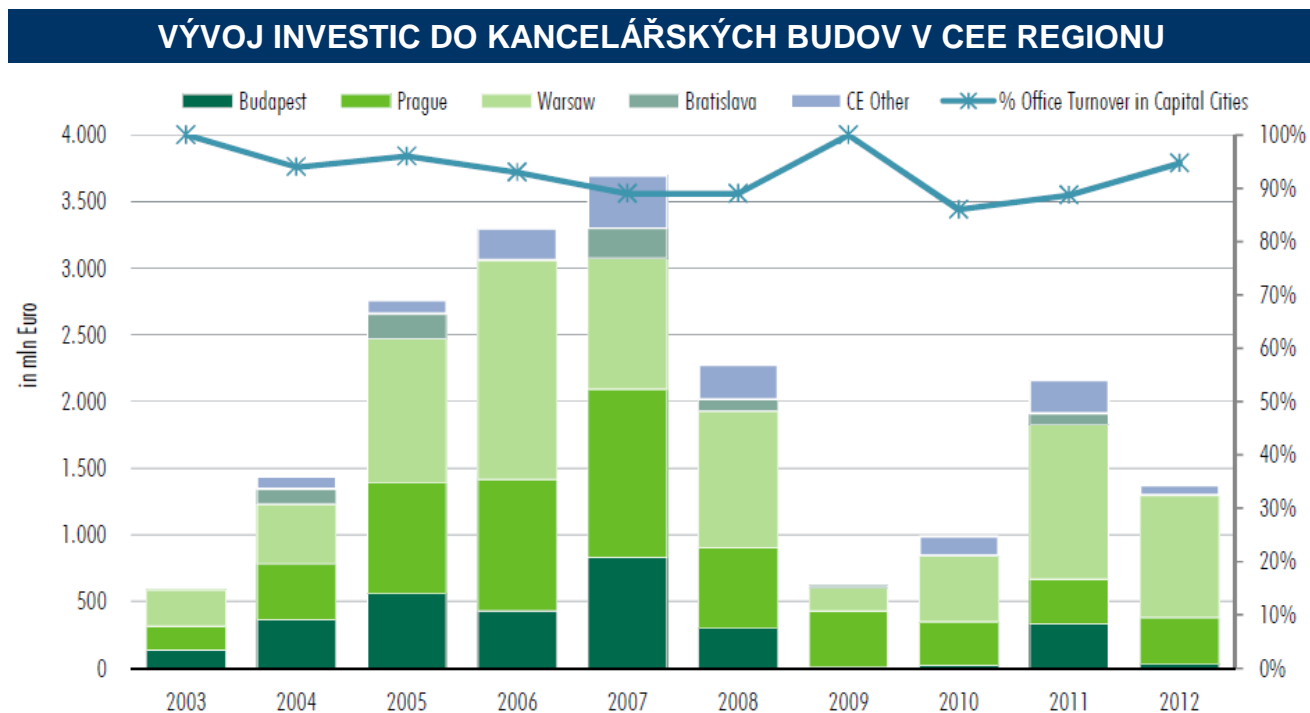
Aktuální situace na realitním trhu CEE region – kancelářský trh

VÝVOJ VÝNOSŮ KANCELÁŘSKÝCH BUDOV STUPNĚ A (PRIME)



Zdroj: CBRE, leden 2013

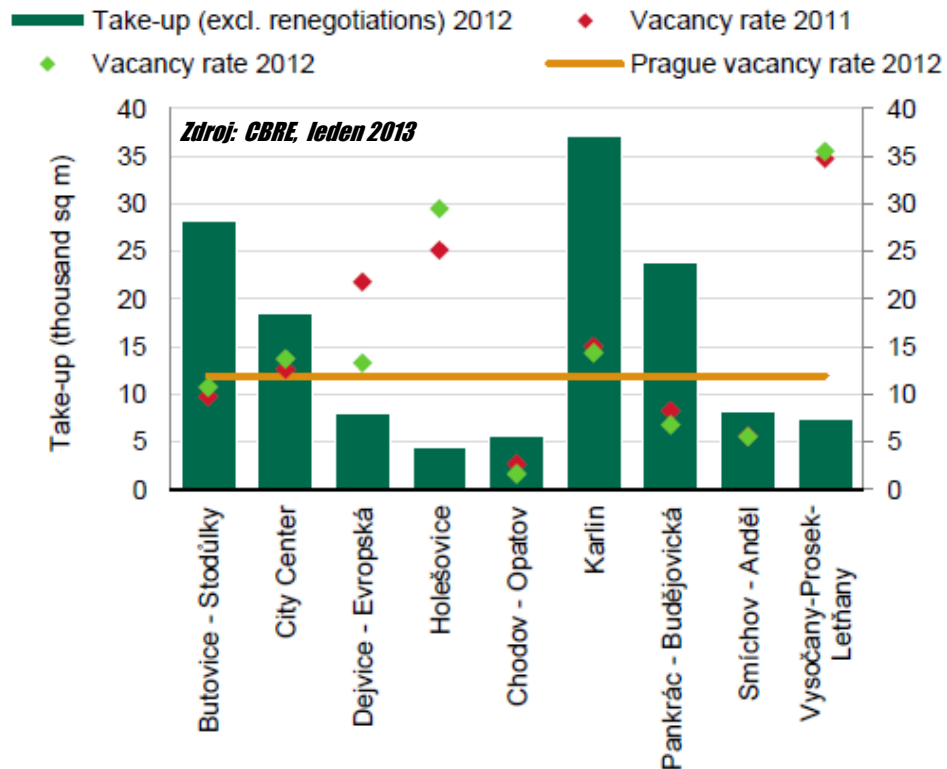
Aktuální situace na realitním trhu CEE region – kancelářský trh



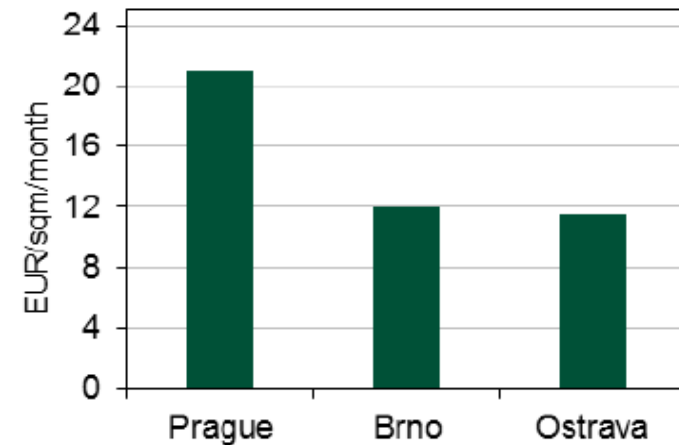
Zdroj: CBRE, leden 2013

Aktuální situace na realitním trhu Česká republika – kancelářský trh

PRAHA – OBJEM PRONAJATÝCH/PRODANÝCH PROSTOR (TAKE-UP)



KANCELÁŘSKÉ PROSTORY STUPNĚ A (PRIME) - PRŮMĚRNÝ NÁJEM (EUR)



Zdroj: CBRE, Q3 2012

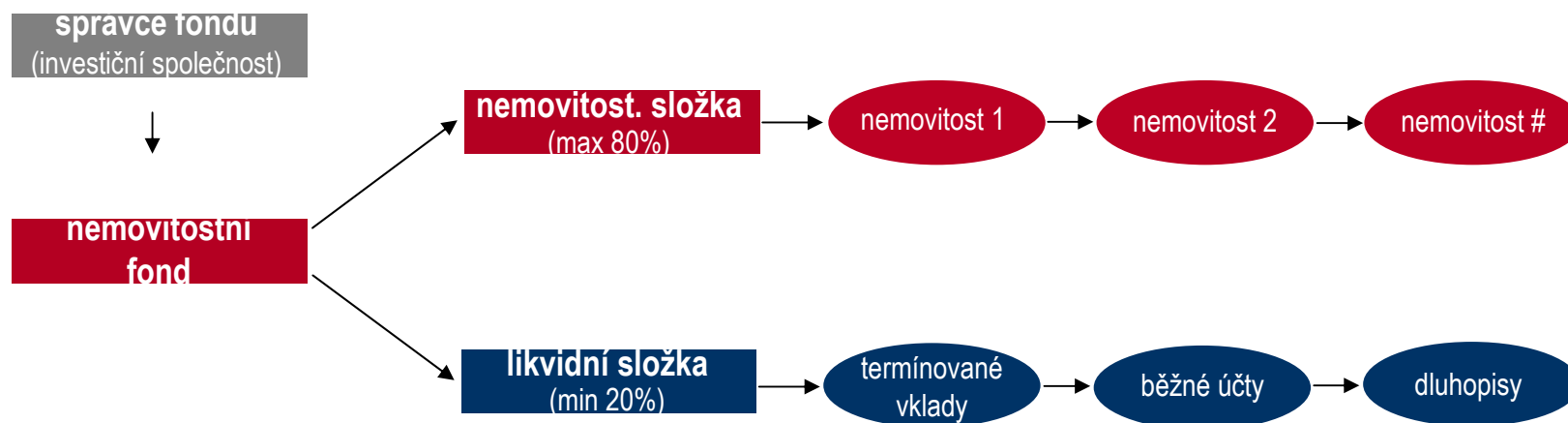
Jak fungují OPNF

- Otevřené nemovitostní fondy jsou podílové fondy, které svůj kapitál investují do komerčních nebo rezidenčních nemovitostí.
- Na rozdíl od tzv. fondů nemovitostních akcií vlastní ve svém portfoliu faktické nemovitosti, které obhospodařují za účelem výnosu z pronájmu.
- Jedná se o konzervativní investiční nástroj s dlouhodobým výnosem nad úrovní státních dluhopisů.
- Výnos otevřených podílových (OP) nemovitostních fondů se skládá ze 3 složek:



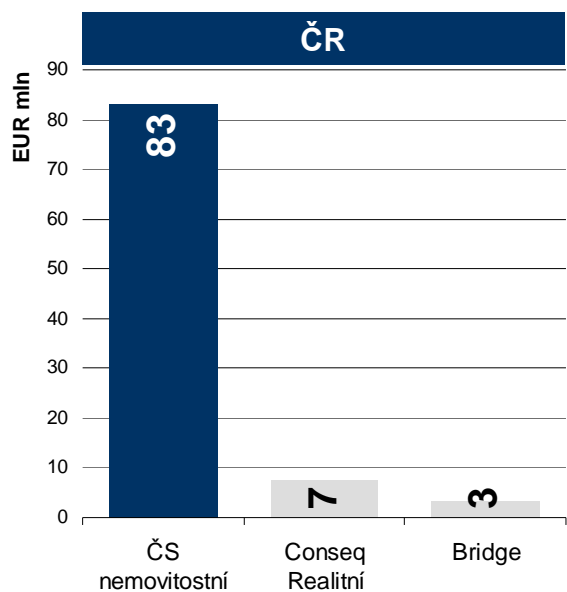
Jak fungují OPNF

Struktura OP nemovitostních fondů

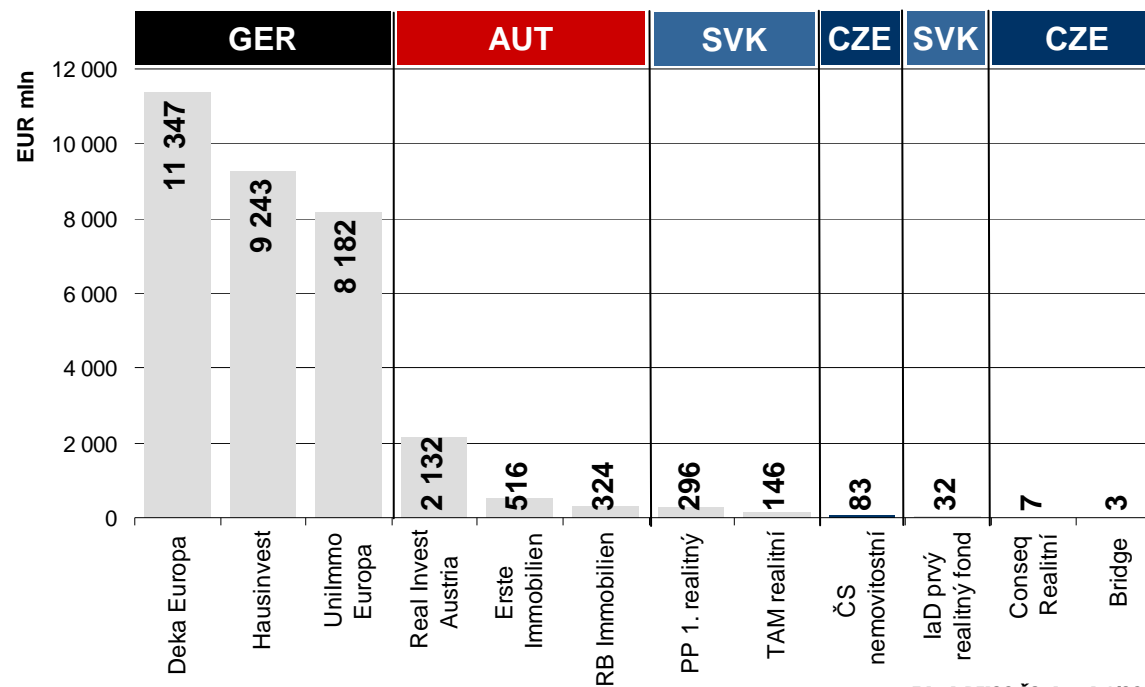


OP nemovitostní fondy na českém trhu

- Na českém trhu jsou zatím 3 otevřené podílové nemovitostní fondy.
- Z pohledu své investiční strategie, velikosti, kvality portfolia a prodejní strategie je však ČSNF zatím na českém trhu fondem jediným.



Zdroj: REICO ČR
data k 1/2013



Zdroj: REICO ČR, data k 1/2013

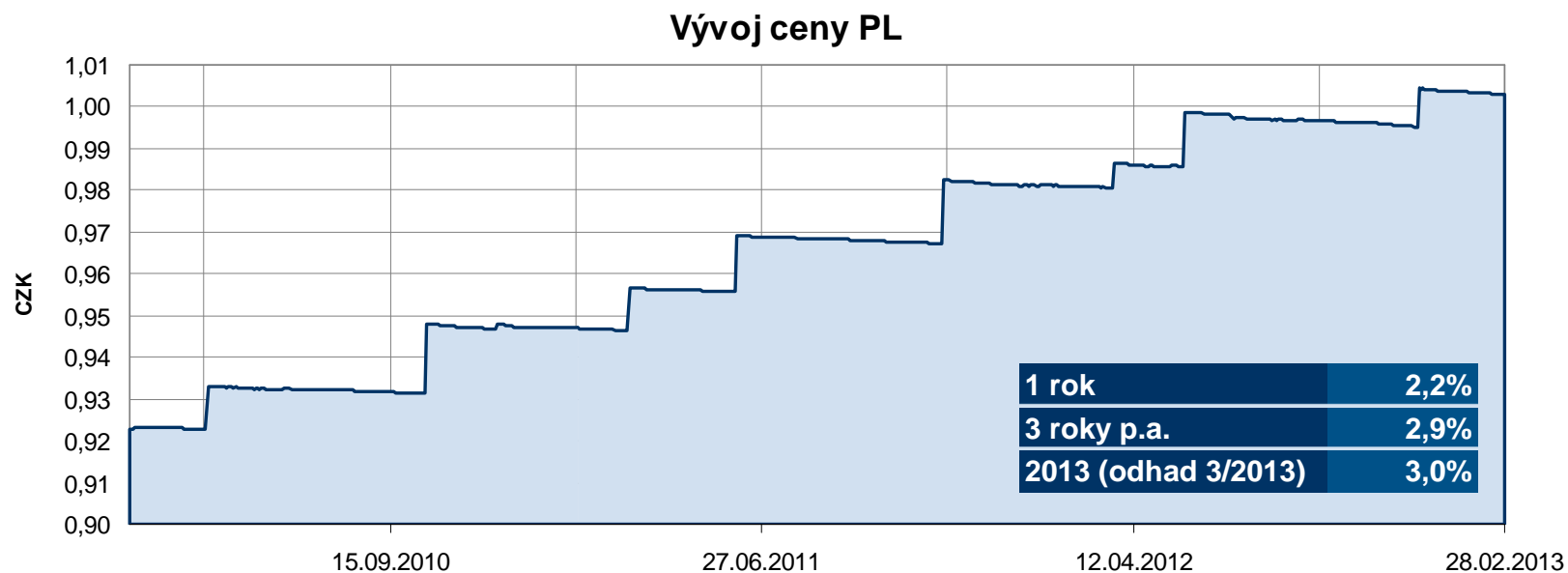
Výhody investování do OP nemovitostních fondů

- **Výnosy fondů neovlivňuje chování burzy cenných papírů** (jako např. u akcií nebo dluhopisů), ale příjmy z pronájmu budov a tržní hodnota reálně vlastněných nemovitostí.
- **Ochrana proti růstu inflace**
 - Nájemní smlouvy jsou opatřeny tzv. inflační doložkou. V případě růstu inflace se tak vyinkasované nájemné každý rok adekvátně navýší o inflační nárůst v předešlém roce.
 - Nájemné upravené o inflační doložku se každoročně promítá i do tržní hodnoty nemovitostí stanovené výnosovou metodou
- **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 budov a nájemníků.**
 - Všechny budovy v portfoliu se nachází v atraktivních aglomeracích a regionech (centra měst, nebo důležité komerční oblasti)
- **Diverzifikované portfolio budov a nájemníků – regionálně i sektorově.**
 - 4 budovy v Praze
 - Po 1 budově v Brně, Ostravě, Č. Budějovicích a Bratislavě
 - Zastoupení ve všech hlavních realitních sektorech (kanceláře, logistika, maloobchod)
- **Hrubý výnos fondu za poslední 3 roky 2,9 % p.a.**
- **Vysoké procento pronajatosti budov – nad 90 % (k 3/2013).**
- **Fond umožňuje nákup PL již od 100 Kč (pravidelné investování).**
- **Nejnižší prodejní poplatky v rámci všech OP nemovitostních fondů na trhu (k 2/2013).**
- **Součást silné finanční skupiny (Erste Group).**

Výkonnost fondu



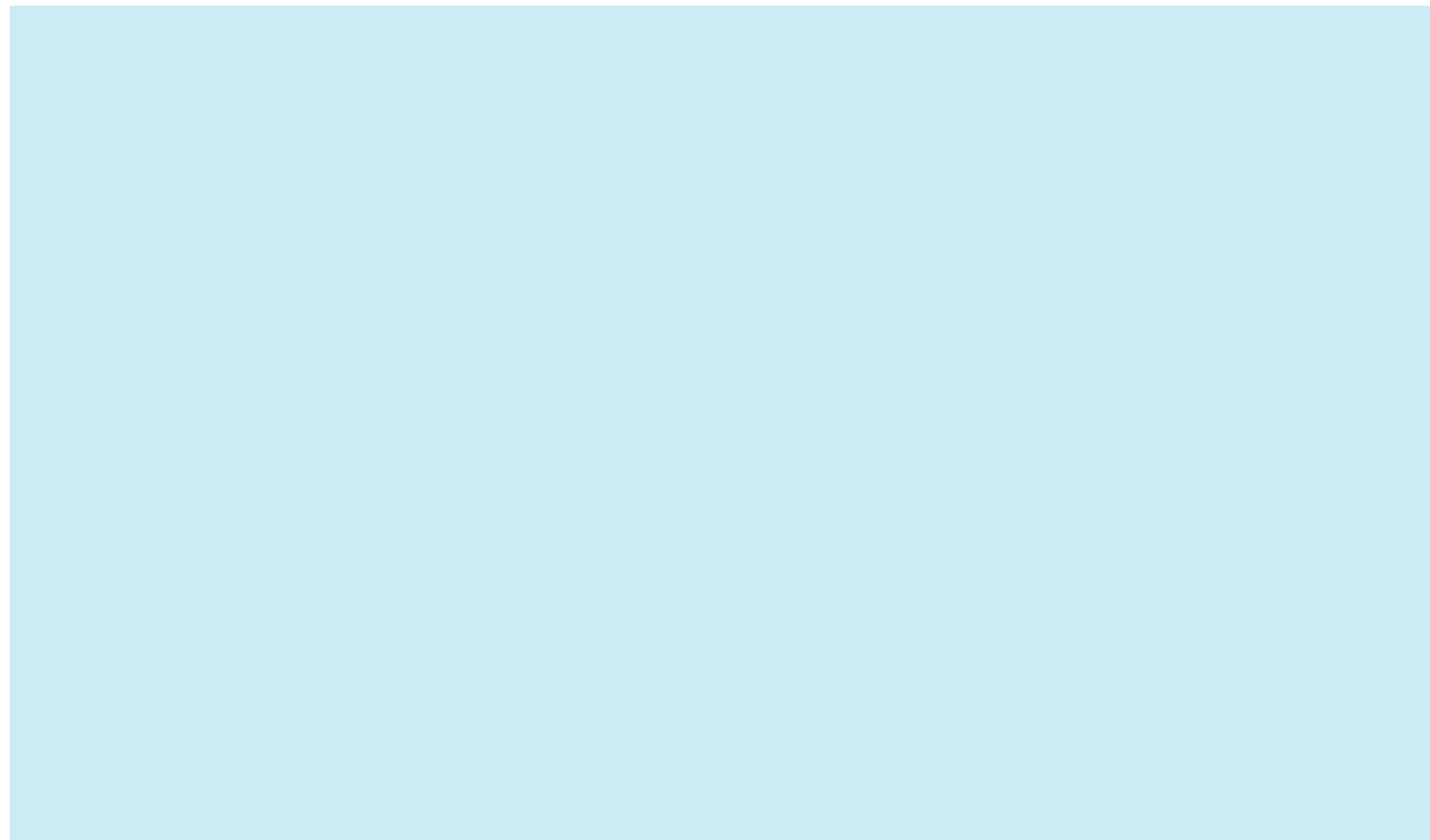
*zdroj: REICO ČS
data k 5.3.2013*

- Očekávaný výnos fondu v tomto roce jsou **3 %**

ČSNF: Základní údaje o fondu

■ ISIN:	CZ0008472545
■ Velikost fondu:	CZK 2,02 mld
■ Doporučovaný investiční horizont:	min. 5 let
■ Prodejní poplatek:	max. 1,50 %
■ Obshospodařovatelský poplatek:	1,75 %
■ Riziková váha produktu:	3
■ Benchmark fondu:	není stanoven
■ Měna fondu:	CZK

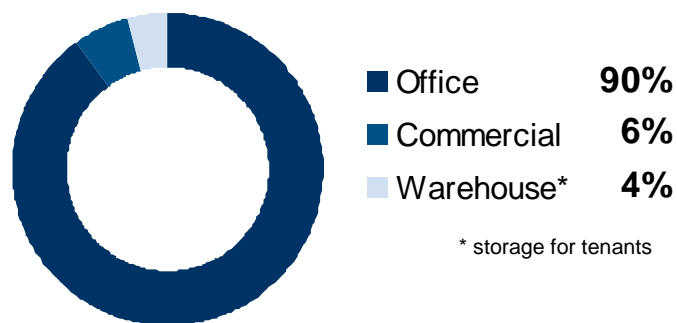
Nová akvizice fondu



Trianon – základní specifikace nové akvizice

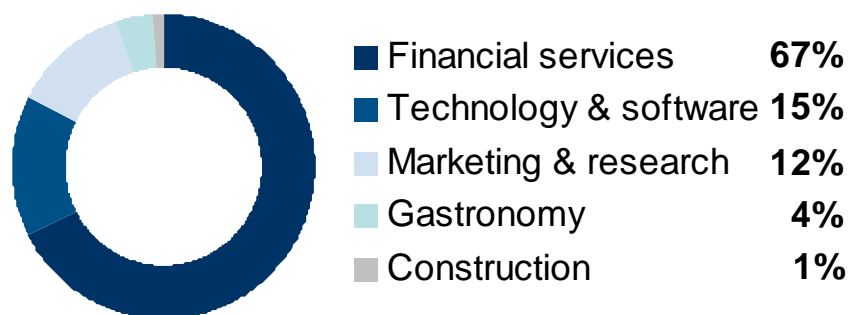
■ Lokalita:	Praha, osa Budějovická- Pankrác
■ Development:	Hochtief CZ
■ Prodejce:	Union Investment DE (Unilmmo Europa)
■ Rok postavení:	2009
■ Celková pronajímatelná plocha:	20 605m ²
■ Obsazenost budovy:	99 %
■ Podíl na tržní hodnotě portolia:	34 %
■ Největší nájemníci:	Erste Group, AVAST Software, TNS Aisa

Zastoupení jednotlivých sektorů (m²)



Zdroj: REICO ČR, data k 3/2013

Struktura nájemníků (m²)



Zdroj: REICO ČR, data k 3/2013

Struktura portfolia po akvizici

- Počet nemovitostí v portfoliu fondu: **8**
- Tržní hodnota nemovitostí v portfoliu po akvizici: **CZK 4,014 mld.**
- Celkově pronajímatelná plocha nemovitostí: **76 000 m2 (+37%)**
- Celková pronajatost budov v portfoliu fondu: **94 %**
- Očekávané navýšení tržeb z nájemného po akvizici: **+ cca 61 %**

Zastoupení jednotlivých sektorů (m2)

PŘED akvizicí



Office	40%
Commercial	29%
Warehouse	18%
Residential	6%
Others	7%

Zdroj: REICO ČS, data k 3/2013

Zastoupení jednotlivých sektorů (m2)

PO akvizici



Office	53%
Commercial	23%
Warehouse	14%
Residential	5%
Others	5%

Zdroj: REICO ČS, data k 3/2013

Čtvrtá největší akvizice za P15M

#	Nemovitost	EUR MM	Velikost (m2)	Typ	Lokalita	Kupující
1	City Tower	115*	43 800	Office	Praha 4	Consideratio
2	Hagibor Office Building	74	22 000	Office	Praha 10	L88 Companies
3	Office Centrum Anděl Park	60-70*	23 000	Office	Praha 5	GLL
4	Trianon Office Building	54	21 000	Office	Praha 4	ČS nemovitostní fond
5	City Green Court	54	16 300	Office	Praha 4	DEKA Immobilien
6	Stará Celnice	38	10 370	Mixed use	Praha 1	Invesco
7	City Center České Budějovice (EoN B	33	21 000	Office	České Budějovice	Undisclosed
8	Eurocenter HK, Interspar Znojmo	30	28 970	Retail	Hradec Králové, Znojmo	Bluehouse
9	4D Center	20	23 157	Office	Praha 10	Daramis Group
10	Olomouc City	15	24 556	Retail	Olomouc	Mint Investments

Zdroj: REICO ČS

- V první pěti transakcích figurují 2 otevřené nemovitostní fondy
- Sedm z deseti největších transakcí za P15M se uskutečnilo v Praze

Portfolio budov ČSNF (k 3/2013)



1 NB

Praha, Trianon
multifunkční budova
 Pronajímatelná plocha:
 20.605 m²



2

Praha, Melantrich
multifunkční budova
 Pronajímatelná plocha:
 10.344 m²



3

Praha, Táborská OC
administrativní budova
 Pronajímatelná plocha:
 8.000 m²



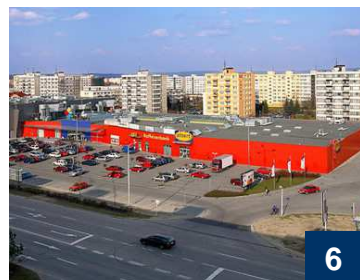
4

Praha, Ruzyně
logistický park
 Pronajímatelná plocha:
 11.000 m²



5

Brno, Platinum
administrativní budova
 Pronajímatelná plocha:
 10.364 m²



6

Budějovice, 4 Dvory
obchodní centrum
 Pronajímatelná plocha:
 10.933 m²



7

Ostrava, Fischer
administrativní budova
 Pronajímatelná plocha:
 1.400 m²



8

Bratislava, Trnávka OC
administrativní budova
 Pronajímatelná plocha:
 4.500 m²

Základní data (k 3/2013):

Průměrná pronajatost:	94 %
Počet nájemníků:	167
Celková pronajímatelná plocha:	76 tisíc m ²
Segmentové zastoupení:	53 % kanceláře
	23 % retail
	14 % logistika
	10 % ostatní

Má v ČR budoucnost kolektivní investování do rezidenčních nemovitostí?

- Trh s nájemním bydlením vs potřeby kolektivního investování
- Příklady ze zahraničí
 - Rakousko - Erste Immobilien
 - Struktura portfolia
- Alternativy investic do rezidenčních nemovitostí
 - Vysokoškolské koleje
 - Domy pro seniory

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

 **REICO**
ČESKÉ SPOŘITELNY

ČESKÁ 
SPOŘITELNA
Jsme Vám blíž.