



NEMOVITOSTNÍ FOND

report 12/2020

Zhodnocení od spuštění: **+24,55 %**

**.CZECH
FUND**

REAL ESTATE
INVESTMENT

www.czech-fund.cz

Výše uvedené údaje o výkonnosti se týkají minulého období. Historické výnosy nezaručují podobné výnosy v budoucnu. Investování do podílových listů je obecně spojeno s určitými riziky vyplývajícími zejména z povahy těchto investičních nástrojů, z právních předpisů a zvyklostí příslušných finančních trhů, resp. zemí. Investor nese plně riziko své investice, včetně možné ztráty. Prezentované zhodnocení v minulých letech je již očištěno o nákladovost fondu (TER), konečný výnos investice však může být ovlivněn v důsledku vstupního/výstupního poplatku, který musí investor v souvislosti s investicí do fondu provést. Výnos od spuštění je za období 23.02.2016–31.12.2020. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Nemovitostní fond

report 12/2020

Název instrumentu:	CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND
ISIN:	LI0294389098
Obhospodařovatel fondu:	CAIAC Fund Management AG
Investiční kategorie:	Nemovitosti
TER (nákladovost k 30. 6. 2020):	1,22 % p.a.
Měna:	CZK
Investiční region:	Česká republika
Minimální doporučená investice:	500 Kč
Doporučený investiční horizont:	3 až 5 let
Valuace:	Měsíční
AUM:	5 147,12 mil. Kč
Regulátor:	FMA Liechtenstein
Auditor:	Deloitte
Cena podílového listu k k 31. 12. 2020:	124,55 Kč
Výkonnost fondu YTD:	3,23 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců:	3,23 %
Průměrný poměr LTV (loan-to-value):	47,5 %
Průměrná doba expirace nájmu:	4,8 let
Průměrná obsazenost budov:	98 %

Sdělení klíčových informací speciálního nemovitostního fondu jsou uvedeny na webových stránkách Liechtenstein Investment Fund Association (www.lafv.li).

Rizikovost fondu



Komentář

k výsledkům fondu

Vážení klienti, hodnota podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND zaznamenala v měsíci prosinci vzestup o 0,35 % na hodnotu 124,55 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců, celkově tedy za rok 2020, je vyjádřeno procentuální hodnotou + 3,23 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu měsíce prosince zaznamenala významné změny, a to jak na straně nákupů, tak na straně prodeje nemovitostních společností. Portfolio fondu se rozrostlo o 3 nemovitostní společnosti Retail Park Plzeň, Retail Project VHM a Retail Project HCH a naopak z portfolia fondu byl odprodán 100% podíl v nemovitostní společnosti Retail Park Litoměřice. Ocenění nemovitostní části portfolia je téměř na hodnotě 7,30 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele je oceněn hodnotou přes 5,147 miliardy Kč.

Nemovitostní fond CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND prokázal odolnost svého portfolia i během loňského roku ovlivněného krizovými opatřeními státu, které měly nemalé ekonomické následky. I v týdnech, kdy vláda omezila fungování maloobchodních prodejen, byla v provozu více než polovina provozoven nájemců fondu. Pozitivně se tak projevila skladba nájemníků, která je zaměřena primárně na zboží základní potřeby – tedy potraviny, lékárny či drogerie, na které omezení prodeje ani snížená poptávka nedopadají. Významný podíl v portfoliu zaujímají regionální retail parky, které byly krizovou situací ovlivněny nejméně. Jejich zaměření na diskontní řetězce s levnějším zbožím navíc působí v dobách ekonomické recese anticyklicky, neboť roste poptávka po zboží s nižší cenou. V souladu s touto investiční filosofií bylo portfolio v prosinci rozšířeno o dalších sedm nemovitostí. Jednalo se o akvizice šesti regionálních prodejen s dominantním podílem prodejců potravin Billa a Penny Market a retail park v populární obchodní zóně v Plzni. Ten aktuálně prochází rekonstrukcí pro nové nájemce, jejichž přítomnost dále zvýší atraktivitu a hodnotu této nemovitosti. Za zmínku stojí, že u uvedených šesti nemovitostí průměrná zbývající doba nájmu dosahuje téměř 9 let. Taková délka nájmu představuje další stabilizační prvek celého fondu. Pokud dopad COVIDu bude slábnout a fond dále objemově poroste, čímž budou klesat i průměrné administrativní náklady, které jsou u CREIFu již nyní velmi nízké, pak očekáváme, že se výnosnost fondu vrátí v letošním roce ke 4 %.

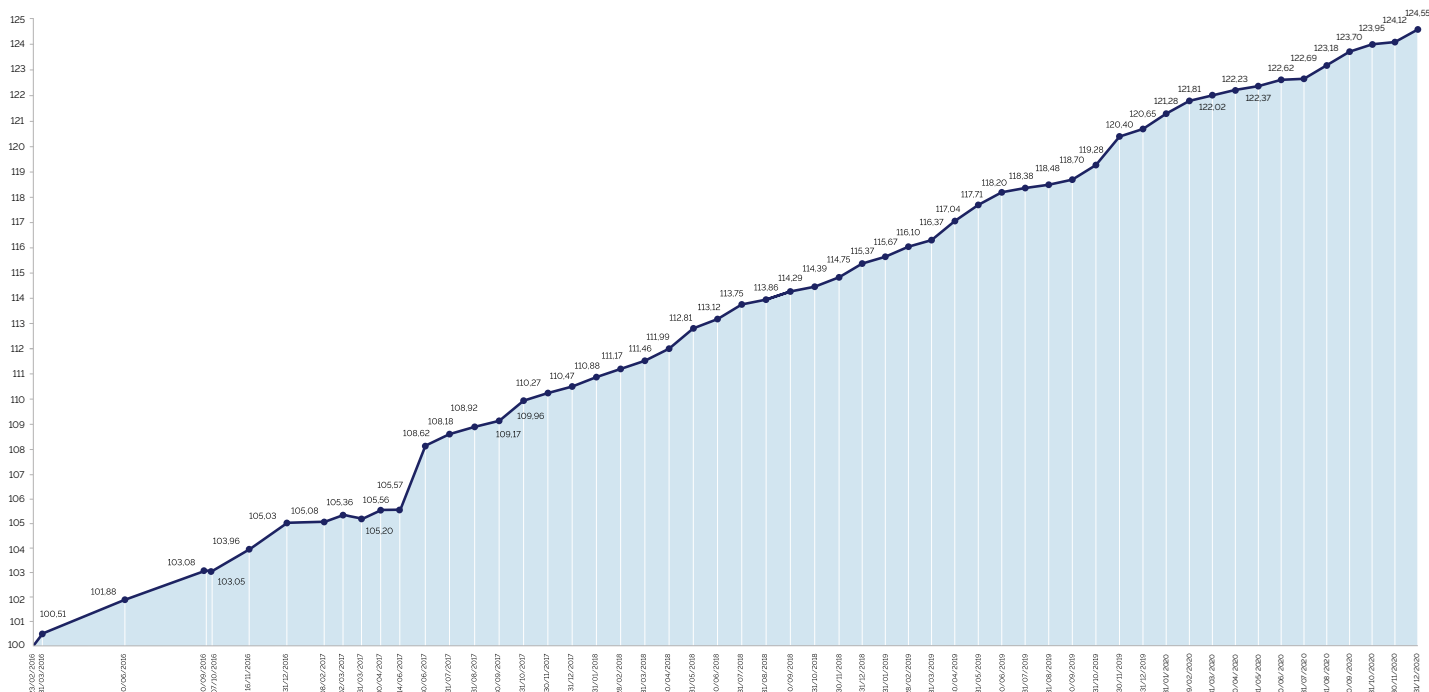
V rámci stávajícího portfolia fondu během loňského roku došlo k dalšímu rozvoji vztahů s nájemci a investicím do vlastních nemovitostí. Během roku bylo prodlouženo více než 170 nájemních smluv, což je více než třetina celého portfolia. Tato skutečnost se pak pozitivně projevuje v ocenění nemovitostí a v budoucí finanční výkonnosti nemovitostí. Ukazatel WAULT, tedy průměrná vážená doba expirace nájemních smluv, se od začátku roku prodloužil z 4,2 na 4,8 let. Mezi významné nájemce, se kterými byla v roce 2020 prodloužena smlouva, patří například Decathlon, OBI, JYSK, Rossmann, či Sportisimo. V loňském roce bylo rovněž výrazně investováno do rozvoje stávajícího portfolia. Dokončena byla výrobní hala Tynopark v Týništi nad Orlicí, v retail parku v Trutnově pokračuje finalizace čerpací stanice a myčky a následovat bude development pobočky řetězce rychlého občerstvení.

U retailového objektu ve Vysokém Mýtě došlo k úspěšné přestavbě pro nové nájemce JYSK a Planeo Elektro. Vhodné doplňování a redevelopement stávajících nemovitostí je pak v plánech i na následující roky.

Na českém nemovitostním trhu bylo i přes komplikace způsobené epidemií koronaviru investováno za první tři čtvrtletí více než 2,1 miliardy EUR. Na konci roku pak proběhla akvizice portfolia Arete zahrnující nemovitosti v Lovosicích, Písku, Uherském Hradišti nebo ve Vyškově. Kupujícím byla australská skupina Cromwell Real Estate, která zaplatila částku přesahující 113 milionu eur. Spolu s nákupem portfolia Goodman singapurským fondem GLP tak byla posílena přítomnost globálních investičních fondů na českém trhu. Majitele změnil rovněž industriální park Starzone v Pardubicích, kancelářská budova IBC v Praze, či obchodní centrum Central v Kladně. Výnosy nejlepších nemovitostí (tzv. prime yield) se u většiny typů nemovitostí od začátku roku nezměnily. Pohybují se tak na úrovni 4,25 % u kancelářských budov, na úrovni 5 % u industriálních nemovitostí, a u retailových nemovitostí se pak prime yield pohybuje na úrovni 5,25 %. K nárůstu prime yieldu došlo u tzv. high-street lokalit, které jsou zasaženy poklesem cestovního ruchu. Prime yield se u těchto nemovitostí pohybuje na úrovni 4,25 %. Výnos u prime retail parků se pohybuje kolem 6 %.

Výkonnost fondu

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem *
2020	+0,52	+0,44	+0,17	+0,17	+0,11	+0,20	+0,06	+0,40	+0,42	+0,20	+0,14	+0,35	+3,23 %
2019	+0,26	+0,37	+0,23	+0,57	+0,57	+0,41	+0,15	+0,08	+0,19	+0,49	+0,94	+0,21	+4,58 %
2018	+0,37	+0,26	+0,25	+0,48	+0,73	+0,27	+0,56	+0,10	+0,38	+0,09	+0,31	+0,54	+4,43 %
2017	+0,04	+0,27	-0,14	+0,34	+0,01	+2,48	+0,40	+0,28	+0,23	+0,72	+0,28	+0,15	+5,17 %
2016	X	X	+0,51	-	-	+1,36	-	-	+1,18	-	-	+1,89	+5,04 % **



* Hodnoty procentuálního měsíčního zhodnocení jsou zaokrouhlovány na 2 desetinná místa. Součet dílčích absolutních hodnot nemusí souhlasit s celkovou hodnotou zhodnocení. Informace zveřejňované správcem fondu jsou k dispozici na www.lafv.li

** Uvedené zhodnocení nezachycuje období celého roku, ale pouze období od spuštění fondu dne 23.02.2016 do 31.12.2016. Zhodnocení od spuštění fondu do 31.12.2020 je 24,55 %.

Tento dokument vytvořil zřizovatel fondu. Zde uvedené informace mají pouze informativní charakter. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení. Investor by měl mít na paměti, že výkonost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. Investorům doporučujeme před učiněním jakéhokoliv investičního rozhodnutí podrobně se seznámit s veřejně dostupnými informacemi k danému produktu, jako jsou statut fondu a klíčové informace pro investory. Investování do investičních nástrojů je obecně spojeno s určitými riziky vyplývajícími zejména z povahy konkrétního investičního nástroje a rovněž z právních předpisů a zvyklostí příslušných finančních trhů resp. zemí. Investiční nástroje v sobě obsahují např. kreditní riziko emitenta a riziko kolísání hodnoty cenného papíru. Ani u konzervativních investic není možné se rizikům zcela vyhnout, avšak je možno je omezit zejména diverzifikací, tedy rozložením aktiv portfolia a pravidelným aktivním sledováním vývoje investice. Vzhledem k možným nepředvídatelným výkyvům na finančních trzích a trzích nemovitostí může dojít ke kolísání hodnoty majetku v podílovém fondu. Předchozí výkonost podílového fondu nezaručuje stejnou výkonost v budoucím období. Hodnota podílového listu je ze své podstaty nestálá a může kolísat v souvislosti s výkyvy hodnoty jednotlivých složek majetku v podílovém fondu a v souvislosti s aktivními změnami složení tohoto majetku. V důsledku toho může hodnota investice do podílového fondu stoupat i klesat a investor nemá zaručeno, že se mu vrátí původně investovaná částka.

Složení nemovitostní části portfolia fondu



V současné době držené nemovitosti
v hodnotě **7 287 700 010 Kč**,
189 022 m² podlahové plochy

JYSK Mělník a JYSK Vyškov jsou obsaženy v SPV Retail Project V-M s.r.o., JYSK Písek a JYSK Jindřichův Hradec jsou obsaženy v SPV DRFG Retail Arena Alfa s.r.o., Průmyslový areál ProStorage Praha je obsažen v SPV ProStorage s.r.o., Retailový park v Praze na Chodově je obsažen v SPV Retail Arena Chodov s.r.o., Poliklinika Vyškov je obsažena v SPV Poliklinika Vyškov s.r.o., Náměstí Svobody 20, Brno je obsaženo v SPV Náměstí Svobody 20 s.r.o., Retail Park Kyjov je obsažen v SPV Retail Park Kyjov s.r.o., Retail Park Vyškov je obsažen v SPV Retail Park Vyškov s.r.o., Retail centrum Aš je obsaženo v SPV Retail Park Aš s.r.o., Retail Park České Budějovice je obsažen v SPV Retail Park CAR CB s.r.o., OC Lannova je obsažen v SPV City Center Properties Lannova s.r.o., OC Paráda Hodonín je obsaženo v SPV Retail Park PARÁDA Hodonín a.s., OC Géčko Liberec je obsaženo v SPV NC Géčko Liberec s.r.o., Nový Tuzex je obsažen v SPV Retail Park Nový Tuzex s.r.o., Tesco Český Těšín je obsaženo v SPV Český Těšín Property Development s.r.o., Retail Park Český Těšín je obsažen v SPV DRFG Retail Arena GAMA s.r.o., Retail Park Trutnov je obsaženo v SPV Trutnov Property Development, a.s., Penny Lomnice nad Popelkou je obsaženo v SPV Trutnov Property Development, a.s., Penny Libochovice je obsaženo v SPV Trutnov Property Development, a.s., Retail Park Mělník je obsažen v SPV Retail Park Mělník s.r.o., Retail Park Valašské Meziříčí je obsažen v SPV Retail Park Valašské Meziříčí s.r.o., Retail Park Lanškroun je obsažen v SPV Retail Park Lanškroun s.r.o., Retail Park Letovice je obsažen v SPV Retail Park Letovice s.r.o., Olomouc CITY je obsaženo v SPV NC CITY Olomouc a.s., Penny Market Uherské Hradiště, Penny Market Ostrava Radvanice, Penny Market Ostrava Vraňimov jsou obsaženy v SPV Pekařská 21 s.r.o., Retail Park Černý Most je obsažen v SPV Retail Park Černý Most s.r.o., Retail Park České Budějovice je obsažen v SPV Retail Park České Budějovice s.r.o., Retail Park Mikulov je obsažen v SPV Retail Park Mikulov s.r.o., Albert Beroun, Varnsdorf jsou obsaženy v SPV Retail Project BV s.r.o., Cataler Týniště je obsaženo v SPV TYNO PARK s.r.o., OC Haná Olomouc je obsaženo v SPV NC Hana Olomouc a.s., Retail Park Plzeň je obsažen v SPV Retail Park Plzeň s.r.o., Penny Hrádek nad Nisou, Penny Milovice a JYSK Vysoké Mýto jsou obsaženy v SPV Retail Project VHM s.r.o., Penny Humpolec, Billa Čelákovice a Billa Hořovice jsou obsaženy v SPV Retail Project HCH s.r.o.

Nemovitosti ve fondu

	Název objektu	Lokalita	Typ nemovitosti	Plocha (m ²)	Významní nájemci
01	ProStorage	Praha	Industrial	8 216	Various
02	JYSK Vyškov	Vyškov	Retail	1 075	JYSK
03	JYSK Mělník	Mělník	Retail	1 170	JYSK
04	JYSK Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	Retail	1 551	JYSK
05	JYSK Písek	Písek	Retail	1 100	JYSK
06	Poliklinika Vyškov	Vyškov	Hospitals	1 523	N/A
07	Retail Arena Chodov	Praha	Retail	6 397	Decathlon
08	Náměstí Svobody 20	Brno	Retail / Office	2 359	PwC, New Yorker
09	OC Kyjov	Kyjov	Retail	1 041	OKAY, Pompo, PEPCO
10	Retail Park Vyškov	Vyškov	Retail	3 325	Mountfield
11	Retail Park AŠ	AŠ	Retail	2 667	KIK, PEPCO, Teta
12	Retail Park České Budějovice	České Budějovice	Retail	6 341	Planeo elektro, Phase, Super Pet, Mountfield
13	OC Lanova	České Budějovice	Retail	8 901	New Yorker, Tiger, Rossmann
14	OC Paráda Prima	Hodonín	Retail	4 022	dm drogerie, Sportisimo, OKAY
15	Géčko Liberec	Liberec	Retail	11 110	Elektroworld, C&A, Sportisimo, CCC
16	OC Riviera (Nový Tuzex)	Brno	Retail	4 758	Phase
17	Retail Park Český Těšín	Český Těšín	Retail	1 674	KIK, Planeo elektro, Dráčik
18	Tesco Český Těšín	Český Těšín	Retail	7 756	TESCO
19	Retail Park Trutnov	Trutnov	Retail	22 329	TESCO, OBI
20	Penny Lomnice nad Popelkou	Lomnice nad Popelkou	Retail	1 357	Penny
21	Penny Libochovice	Libochovice	Retail	1 218	Penny
22	Retail Park Mělník	Mělník	Retail	1 128	PEPCO, Planeo elektro
23	Retail Park Valašské Meziříčí	Valašské Meziříčí	Retail	3 036	Deichmann, Gate, JYSK, Pompo, Sportisimo, Teta
24	Retail Park Lanškroun	Lanškroun	Retail	2 295	Dr.Max, KIK, Pet Center, Teta
25	Retail Park Letovice	Letovice	Retail	402	Teta, Vesna
26	Penny Market Ostrava Radvanice	Ostrava	Retail	1 509	Penny Market, Procházka Maso-Uzeniny, KIK
27	Penny Market Ostrava Vratimov	Ostrava	Retail	1 508	Penny Market, Procházka Maso-Uzeniny, KIK
28	Penny Market Uherské Hradiště	Uherské Hradiště	Retail	918	Penny Market, řeznictví Makovec, KIK
29	OC Olomouc CITY	Olomouc	Retail	19 646	CineStar, Sportisimo, Datart, CCC, KIK
30	Retail Park Černý Most	Praha	Retail	2 114	Phase, Super ZOO
31	Retail Park České Budějovice	České Budějovice	Retail	3 666	Penny Market, teta, PEPCO
32	Retail Park Mikulov	Mikulov	Retail	1 766	KIK
33	Albert Beroun	Beroun	Retail	4 279	Hypermarket Albert
34	Albert Varnsdorf	Varnsdorf	Retail	4 531	Hypermarket Albert
35	Cataler Týniště	Týniště nad Orlicí	Industrial	13 651	Cataler
36	Retail Park Haná Olomouc	Olomouc	Retail	10 156	A3 Sport, Kik, CCC
37	Retail Park Plzeň	Plzeň	Retail	9 078	Mountfield, JYSK, Kik, Planeo Elektro
38	Penny Hrádek nad Nisou	Hrádek nad Nisou	Retail	1 722	Penny Market
39	Penny Milovice	Milovice	Retail	1 722	Penny Market
40	JYSK Vysoké Mýto	Vysoké Mýto	Retail	1 765	JYSK
41	Billa Hořovice	Hořovice	Retail	1 327	Billa
42	Billa Čelákovice	Čelákovice	Retail	1 721	Billa
43	Penny Humpolec	Humpolec	Retail	1 721	Penny Market

Plocha celkem

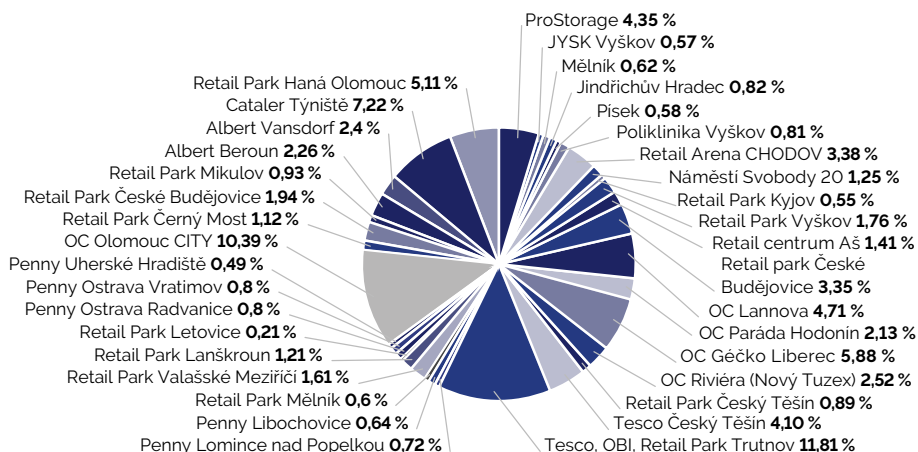
189 022 m²



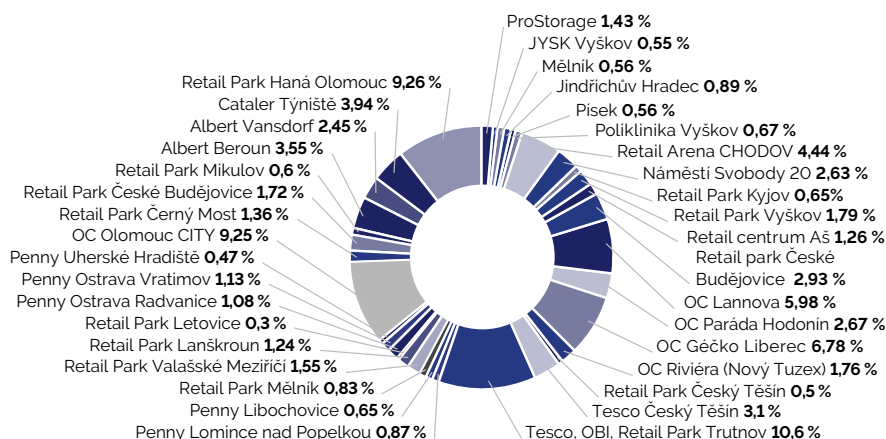
Struktura plochy ve fondu

Základní informace pro investory

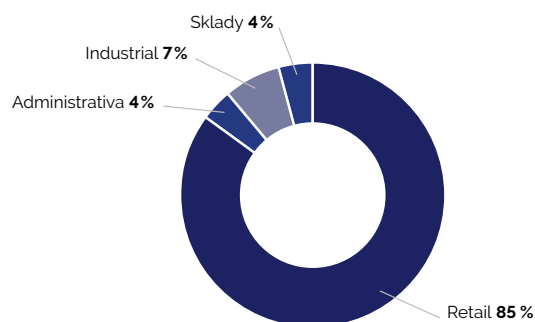
Nemovitostní fond CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND investuje do již fungujících, společensky a morálně akceptovatelných nemovitostních projektů na území České republiky, které mají potenciál dlouhodobého konzistentního výnosu. Plánovaný cílový čistý výnos pro investory do podílových listů je 4–5 % ročně. Cílem je investorům přinášet stálý a předvídatelný zisk při každé valuaci fondu, která probíhá pravidelně každý měsíc. Minimální doporučený investiční horizont je v ČR tři roky. Aplikujeme jednoduchou a přímou strategii, kdy do fondu vyhledáváme nemovitostní projekty, které jsou obsazeny spolehlivými nájemníky se zajištěnými dlouhodobými nájemními kontrakty.



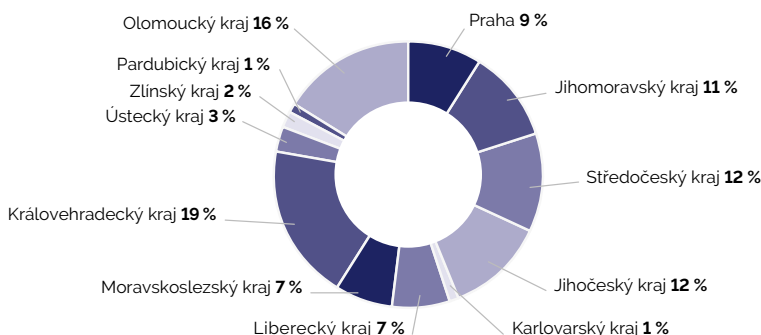
Podíl na nájemním výnosu fondu



Podíl na nájemním výnosu dle typu plochy



Struktura plochy fondu dle geografie



Tento dokument vytvořil zřizovatel fondu. Zde uvedené informace mají pouze informativní charakter. Nejedná se o analýzu investičních příležitostí ani investiční doporučení. Investor by měl mít na paměti, že výkonost v minulosti není spolehlivým ukazatelem budoucích výnosů. Investorům doporučujeme před učiněním jakéhokoliv investičního rozhodnutí podrobně se seznámit s veřejně dostupnými informacemi k danému produktu, jako jsou statut fondu a klíčové informace pro investory. Investování do investičních nástrojů je obecně spojeno s určitými riziky vyplývajícími zejména z povahy konkrétního investičního nástroje a rovněž z právních předpisů a zvyklostí příslušných finančních trhů resp. zemí. Investiční nástroje v sobě obsahují např. kreditní riziko emitenta a riziko kolísání hodnoty cenného papíru. Ani u konzervativních investic není možné se rizikům zcela vyhnout, avšak je možno je omezit zejména diverzifikací, tedy rozložením aktiv portfolia a pravidelným aktivním sledováním vývoje investice.