



NEMOVITOSTNÍ FOND

report 04/2020

Zhodnocení od spuštění: **+22,23%**

**.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 23.02.2016–30.04.2020. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

Nemovitostní fond

report 04/2020

Název instrumentu:	CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND
ISIN:	LI0294389098
Obhospodařovatel fondu:	CAIAC Fund Management AG
Investiční kategorie:	Nemovitosti
TER (nákladovost k 31. 12. 2019):	1,21 % p.a.
Měna:	CZK
Investiční region:	Česká republika
Minimální doporučená investice:	500 Kč
Doporučený investiční horizont:	Min. 5 let
Valuace:	Měsíční
AUM:	4 933,44 mil. Kč
Regulátor:	FMA Liechtenstein
Auditor:	Deloitte
Cena podílového listu k 30. 4. 2020:	122,23 Kč
Výkonnost fondu YTD:	1,31 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců:	4,43 %
Průměrný poměr LTV (loan-to-value):	48 %
Průměrná doba expirace nájmu:	4,30 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 dubnu vzestup o 0,17 % na hodnotu 122,23 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je procentuálně vyjádřeno hodnotou +4,43 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu měsíce dubna zůstala beze změn a ocenění této části zůstalo taktéž beze změn a to hodnotou 7,0 miliard Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na hodnotu přes 4,933 miliard Kč.

Realitní trh

V měsíci dubnu se nouzový stav a vládní proti-koronavirová opatření bezprecedentně promítnuly do ekonomiky. Již v prvním čtvrtletí vykazala česká ekonomika výrazný pokles – mezičtvrtletně se snížil reálný HDP o -3,6 %, neboli meziročně o -2,2 %. To odpovídá zhruba průměrnému poklesu ekonomiky celé EU. Celková důvěra v ekonomiku zaznamenala v dubnu další snížení. Tzv. indikátor ekonomického sentimentu se dostal na nejnižší hodnoty od počátku sledování (jak mezi podnikateli, tak mezi spotřebiteli). Maloobchodní tržby v březnu poklesly – meziročně se tržby očistěné o kalendářní vlivy snížily reálně o 9,3 %, meziměsíčně klesly o 12,2 %. Tržby ale neklesaly ve všech segmentech. U potravin, zejména v nespécializovaných prodejnách (jako jsou supermarkety), významně vzrostly (5,2 %), stejně tak v segmentu drogerií či farmaceutických výrobků (5,9 %). Tržby v online segmentu rostly v březnu o 20,8 %, ale toto relativně vysoké tempo růstu překvapivě nevybočuje z dlouhodobého průměru. Trh práce pocítil aktuální krizi, ale zatím vykázal jen mírný nárůst nezaměstnaných. Počet registrovaných nezaměstnaných v dubnu meziměsíčně vzrostl o 28 tisíc, počet volných míst poklesl o 9,5 tis., podíl nezaměstnaných vzrostl z březnových 3,0 na 3,4 %. V inflaci se projevují protichůdné tendence. Meziročně vzrostly spotřebitelské ceny v dubnu o 3,2 %, což bylo o 0,2 procentního bodu méně než v březnu. Vyšší jsou ale zejména ceny potravin (např. ceny zeleniny meziměsíčně rostly o 7,6 %), inflaci naopak sráží nízké ceny pohonných hmot. Zdá se, že inflace je za svým letošním vrcholem, nicméně je nyní statisticky podhodnocená a bude klesat jen pozvolna. Pokles úrokových sazeb ČNB byl doprovázen i poklesem tržních sazeb. Na konci dubna se například tříměsíční PRIBOR dostal na 0,90 % a po dalším snížení repo sazby počátkem května až na 0,34 % (k 15.5.2020). Česká koruna se po březnové divoké jízdě stabilizovala a k euru se v dubnu pohybovala v průměru kolem 27,30 CZK/EUR.

V pondělí 11. května došlo podle vládního harmonogramu uvolňování podnikatelských činností k otevření nákupních center a samostatně fungujících obchodních provozoven nad 2 500 metrů čtverečních. Celková návštěvnost tří obchodních center náležících do portfolia CREIF dosáhla již v prvním týdnu kompletního provozu úroveň 87 % stavu před zavedením opatření proti epidemii COVID-19. Další zlepšení lze očekávat v týdnu od 25. května, kdy bude

umožněno otevření restaurací a provozoven rychlého občerstvení. I v době nejpřísnějších vládních opatření přitom stále fungovala více než polovina portfolia CREIF, od 27. dubna to bylo více než 76 % a po 11. květnu to je téměř 97 % portfolia.

Silný první kvartál zaznamenal český nemovitostní trh, na kterém bylo investováno celkem 1,6 miliardy EUR, což je oproti poslednímu kvartálu roku 2019 nárůst o 126 %. Zásadní měrou se na tomto objemu podílela historicky největší nemovitostní transakce na českém trhu, a to akvizice portfolia bytů Residomo v Moravskoslezském kraji švédskou investiční skupinou Heimstaden Bostad. V celém regionu střední a východní Evropy dosáhl objem nemovitostních transakcí hodnoty 3,9 mld. EUR, přičemž dominantní podíl na této částce zaujímaly Polsko a Česká republika (dohromady 86 %). Vzhledem k epidemii COVID-19 a souvisejícím opatřením vlády lze očekávat, že objem investic do nemovitostí bude v následujících kvartálech stagnovat, kdy budou dokončovány zejména transakce rozjednané již z dřívější doby. Výraznější nárůst investičních objemů se tak předpokládá ve čtvrtém kvartálu, kdy by měly být dokončovány odložené transakce z průběhu roku.

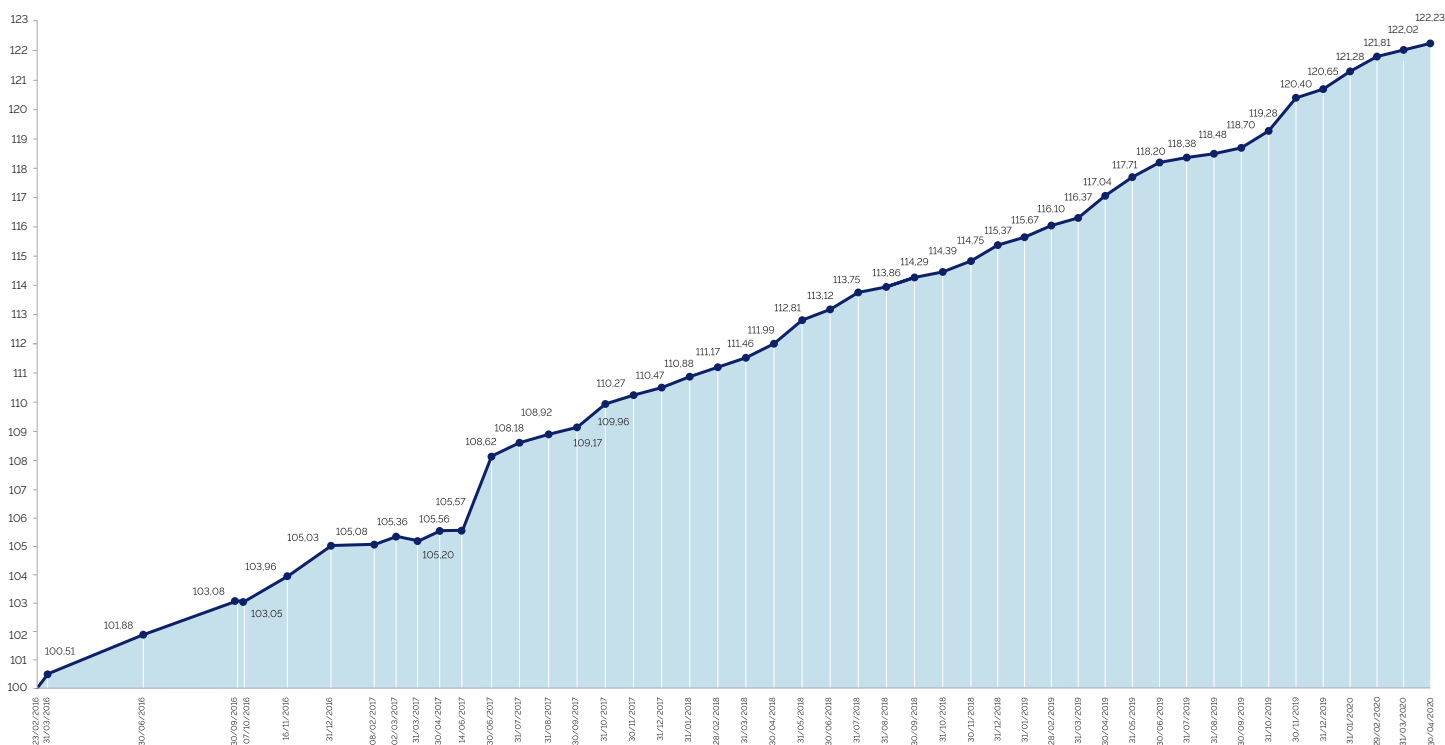
Z dlouhodobého pohledu nelze očekávat, že by byl český nemovitostní trh situací spojenou s epidemií COVID-19 výrazněji zasažen. Realitní trh stojí na stabilních základech a dá se předpokládat, že nadále přetrvá silná poptávka po kvalitních komerčních nemovitostech, které budou nabízet výrazně vyšší zhodnocení než bankovní vklady, či výnosy ze státních dluhopisů. Hodnota reálných aktiv bude dále podpořena mohutnou měnovou expanzí světových centrálních bank ve formě snižování úrokových sazeb k blízkosti nuly nebo do záporu a dodávání téměř neomezeného množství likvidity do ekonomiky. Z pohledu tříd aktiv platí, že nejméně současná situace zasáhne logistické nemovitosti profitující z rostoucího trendu e-commerce, datacentra a rovněž retailové nemovitosti spojené s prodejem potravin, drogerie, léků a běžného zboží, které tvoří zásadní část portfolia CREIF.

V prvním kvartálu roku 2020 byly kromě transakce s byty společnosti Residomo uzavřeny významné obchody rovněž v oblasti retailu. Obchodní dům Kotva v Praze od společnosti PSN koupila společnost Generali Real Estate, plzeňské OC Rokycanská pak koupil nemovitostní fond Trigea. Vlastníka změnil rovněž hotel Carlo IV v Praze, který koupila francouzská společnost Covivio.

Výnosy nejlepších nemovitostí (tzv. prime yield) se pohybují na úrovni 4,25 % u kancelářských budov. Prime yield u industriálních nemovitostí je na úrovni 5 %, u retailových nemovitostí se pak pohybuje na úrovni 5,25 % a v high-street lokalitách na úrovni 4 %. Výnos u prime retail parků se pohybuje okolo 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									+1,31 %
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 % **

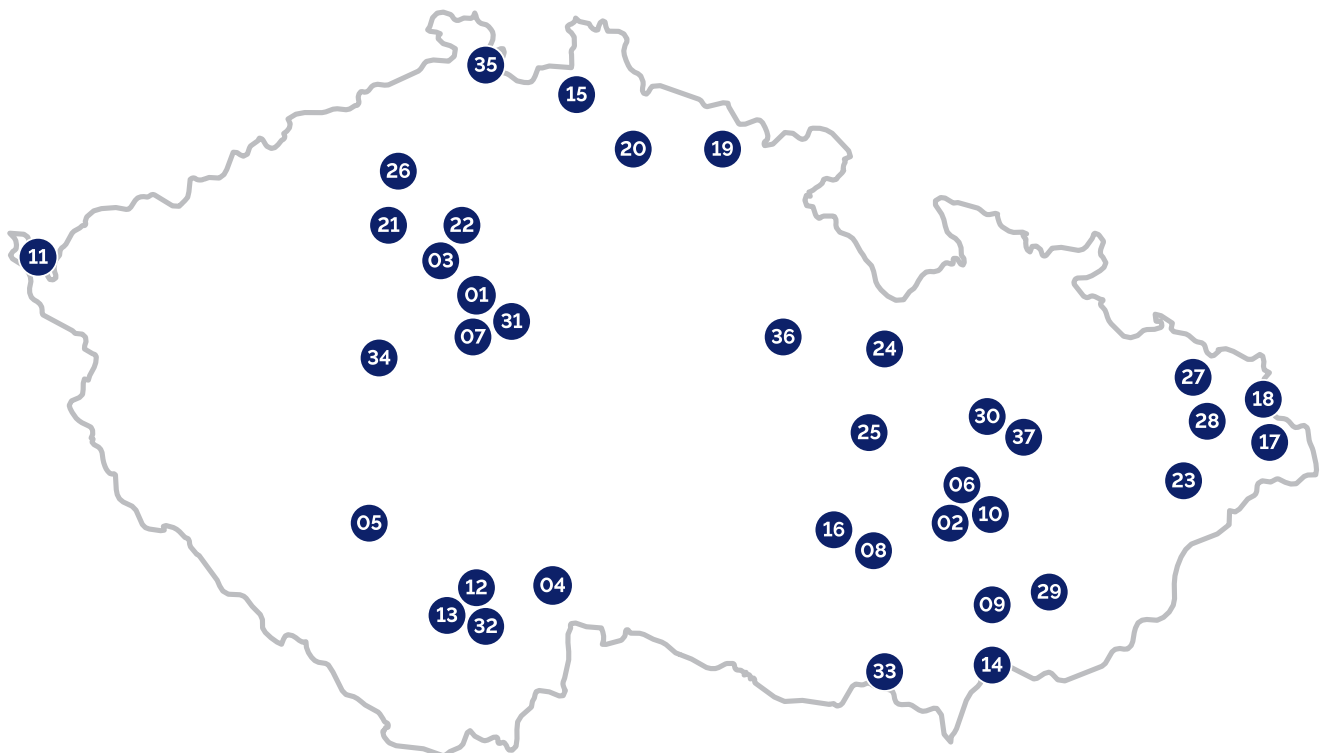


* Hodnoty procentuálního měsíčního zhodnocení jsou zaokrouhlovány na 2 desetinná místa. Součet dílčích absolutních hodnot nemusí souhlasit s celkovou hodnotou zhodnocení. Informace zveřejňované správcem fondu jsou k dispozici na www.lafv.cz

** 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 30.04.2020 je 22,23%.

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 **7 000 000 000 Kč**,
187 413 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., OC Litoměřice je obsaženo v SPV Retail Park Litoměřice 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 Vratimov 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.

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 Riviéra (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	OC Litoměřice	Litoměřice	Retail	16 145	OBI, Albert
27	Penny Market Ostrava Radvanice	Ostrava	Retail	1 509	Penny Market, Procházka Maso-Uzeniny, KiK
28	Penny Market Ostrava Vratimov	Ostrava	Retail	1 508	Penny Market, Procházka Maso-Uzeniny, KiK
29	Penny Market Uherské Hradiště	Uherské Hradiště	Retail	918	Penny Market, řeznictví Makovec, KiK
30	OC Olomouc CITY	Olomouc	Retail	19 646	CineStar, Sportisimo, Datart, CCC, KiK
31	Retail Park Černý Most	Praha	Retail	2 114	Phase, Super ZOO
32	Retail Park České Budějovice	České Budějovice	Retail	3 666	Penny Market, teta, PEPCO
33	Retail Park Mikulov	Mikulov	Retail	1 766	KiK
34	Albert Beroun	Beroun	Retail	4 279	Hypermarket Albert
35	Albert Varnsdorf	Varnsdorf	Retail	4 531	Hypermarket Albert
36	Cataler Týniště	Týniště nad Orlicí	Industrial	13 651	Cataler
37	Retail Park Haná Olomouc	Olomouc	Retail	10 156	A3 Sport, KiK, CCC

Plocha celkem

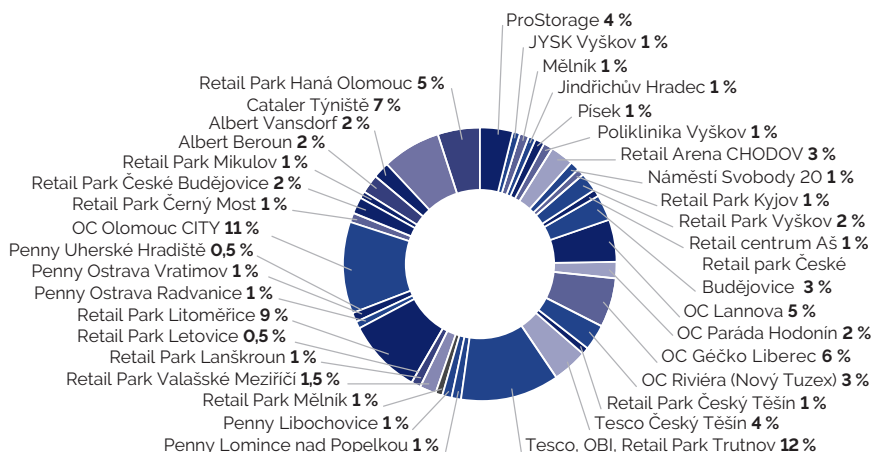
187 413 m²



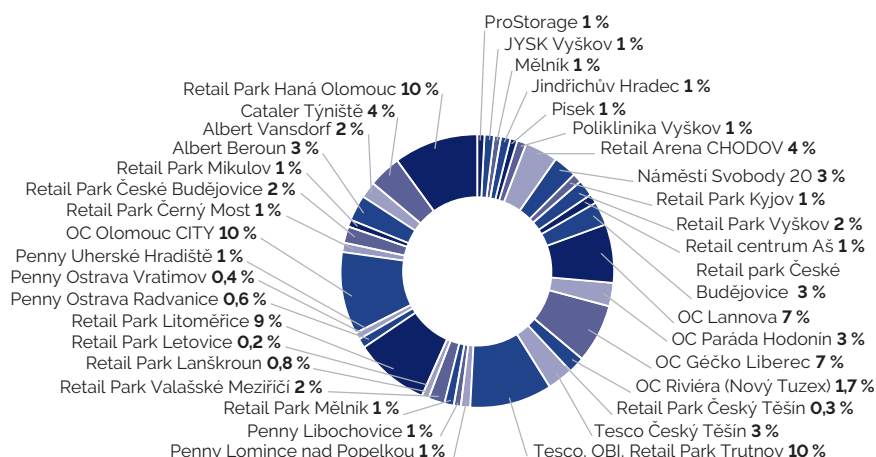
Základní informace pro investory

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.

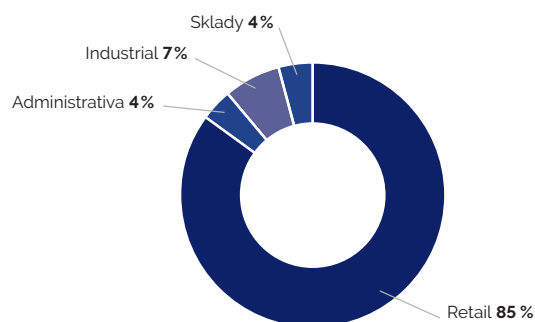
Struktura plochy ve fondu



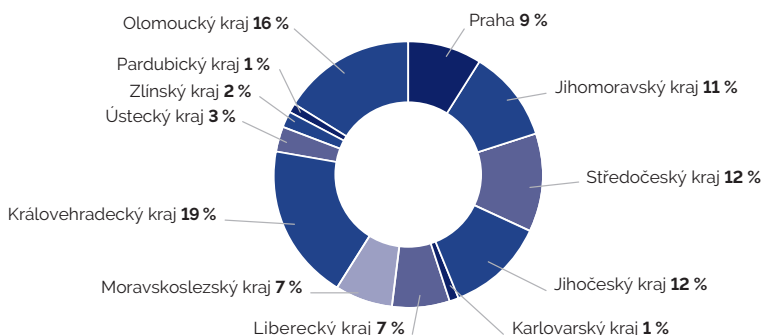
Podíl na nájemním výnosu fondu



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.