



# NEMOVITOSTNÍ FOND

report 04/2021

Zhodnocení od spuštění: **+25,15 %**

**.CZECH  
FUND**

ČESKÉ  
INVESTIČNÍ  
FONDY

[www.czech-fund.cz](http://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 23.02.2016–30.04.2021. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

# Nemovitostní fond

## report 04/2021

Název instrumentu:	CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND
ISIN:	LI0294389098
Obhospodařovatel fondu:	CAIAC Fund Management AG
Investiční kategorie:	Nemovitosti
TER (nákladovost k 31. 12. 2020):	1,21% p.a.
Měna:	CZK
Investiční region:	Česká republika
Minimální doporučená investice:	500 Kč
Doporučený investiční horizont:	3 až 5 let
Valuace:	Měsíční
AUM:	5 347,15 mil. Kč
Regulátor:	FMA Liechtenstein
Auditor:	Deloitte
Cena podílového listu k 30. 4. 2021:	125,15 Kč
Výkonnost fondu YTD:	0,48 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců:	2,39 %
Průměrný poměr LTV (loan-to-value):	47,5 %
Průměrná doba expirace nájmu:	4,59 let
Průměrná obsazenost budov:	98 %

Sdělení klíčových informací speciálního nemovitostního fondu jsou uvedeny na webových stránkách Liechtenstein Investment Fund Association ([www.lafv.li](http://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 0,18 % na hodnotu 125,15 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 2,39 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu měsíce dubna zůstala beze změn a ocenění této části portfolia je téměř na hodnotě 7,30 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na hodnotou přes 5,347 miliardy Kč.

Nemovitostní fond CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND připisuje i přes komplikované období lockdownů a vládních restrikcí maloobchodu další měsíc v řadě pozitivní zhodnocení. Děje se tak díky zaměření fondu zejména na regionální retail parky pronajaté primárně prodejcům potravin, drogerie, lékáren či zboží základní potřeby. Díky této konzervativní skladbě nájemců tak i v obdobích největších omezení fungovala více než polovina nájemců nemovitostí v majetku fondu. Během dubna a začátkem května se pak na portfoliu fondu pozitivně projevilo postupné rozvolňování vládních opatření. Již v průběhu dubna byly otevřeny papírnictví a prodejny s oblečením a obuví pro děti, či venkovní prodej potravin. V květnu pak následuje otevření zbylého, doposud uzavřeného maloobchodu. Posledním krokem pak bude otevření vnitřních sportovišť, wellness, či kin.

V letošním roce fond rovněž výrazně investuje do rozvoje stávajícího portfolia. V retail parku v Trutnově byla dokončena výstavba nové myčky a čerpací stanice a byla zahájena stavba pobočky řetězce rychlého občerstvení KFC. Bude se přitom jednat o první restauraci řetězce v tomto regionu. Rekonstrukcí projde do konce roku část retail parku v Plzni, čímž budou připraveny jednotky pro příchod nových nájemců a dojde tak k dalšímu zhodnocení této nemovitosti. Fond tímto navazuje na úspěšný redevelopment z loňského roku ve Vysokém Mýtě, kde byla nemovitost připravena pro nové nájemce Jysk a Planeo Elektro. Další retail parky z portfolia fondu pak budou rozšířeny o samoobslužné myčky aut, nabíjecí stanice pro elektromobily, či lokální distribuční soustavy.

Objem investic do komerčních nemovitostí v Česku v 1. čtvrtletí 2021 dosáhl 300 milionů eur oproti 1,6 miliardy eur za leden až březen loňského roku. Částka z minulého roku je však zásadně ovlivněna transakcí s rezidenčním portfoliem Residomo. Po očištění tak meziroční pokles činí cca 14 %. Největší zájem byl v prvním čtvrtletí o investice do kancelářských budov (55 %) a do logistických nemovitostí (21 %). V segmentu retailu se projevil zájem o menší nákupní parky. Skladba nájemců totiž z velké části umožňuje obchodování bez přerušování i v době omezení obchodů a služeb. Podobný trend očekává poradenská společnost Knight Frank i v následujících měsících. Silná poptávka se nadále očekává po logistických nemovitostech a u maloobchodu budou většinu transakcí tvořit supermarkety a retail parky, kde je poptávka srovnatelná s logistikou. Podle aktuálního průzkumu poradenské firmy CBRE mezi investory do komerčních realit očekává letos 50 % společností aktivních ve střední a východní Evropě zvýšenou transakční činnost. Limitem se však může stát omezená nabídka vhodných nemovitostí k akvizici. Výnosy nejlepších nemovitostí (tzv. prime yield) se pohybují na úrovni 4,25 % u kancelářských budov, na úrovni 5 % u industriálních

nemovitostí, a u retailových nemovitostí se pak prime yield pohybuje na úrovni 5,75 %. K nárůstu prime yieldu došlo zejména u tzv. high-street lokalit, které jsou zasaženy poklesem cestovního ruchu a mobility ve velkých městech. Výnos u prime retail parků se pohybuje kolem 6 %.

První odhady českého statistického úřadu naznačují pokles české ekonomiky v prvním čtvrtletí letošního roku o 0,3 % mezičtvrtletně a 2,1 % meziročně. Negativní meziroční vývoj HDP byl ovlivněn především setrvale klesajícími výdaji na konečnou spotřebu domácností. Naopak pozitivně přispívaly výdaje vlády a zahraniční poptávka. Navzdory těmto datům je vývoj na trhu práce pozitivní. V tomto ohledu patří český trh práce mezi premianty, s mírou 3,2 % se lepším výsledkem může pochlubit již pouze Polsko, kde je oficiálně nezaměstnaných pouze 3,1 % osob. Za zmínku stojí, že počet nabízených volných pracovních míst je asi o 45 tisíc vyšší než počet nezaměstnaných osob na úřadech práce. Jak ukazuje i studie ČNB, český trh práce během covidu zatím obstál a oproti prvotním odhadům zůstává i nadále v solidní kondici a udržuje relativně vysokou kupní sílu obyvatel.

Všechny dosavadní vlny vládních opatření proti šíření koronaviru se projeví především omezením provozu služeb a obchodu. Spotřeba domácností tak byla těmito restrikcemi limitována. To se spolu s růstem příjmů (díky pokračujícímu růstu mezd) projevilo ve výrazném zvýšení úspor. Za celý rok 2020 hrubé úspory domácností narostly o 217,1 mld. korun a podíl úspor na disponibilním příjmu vyskočil na více než 18 %.

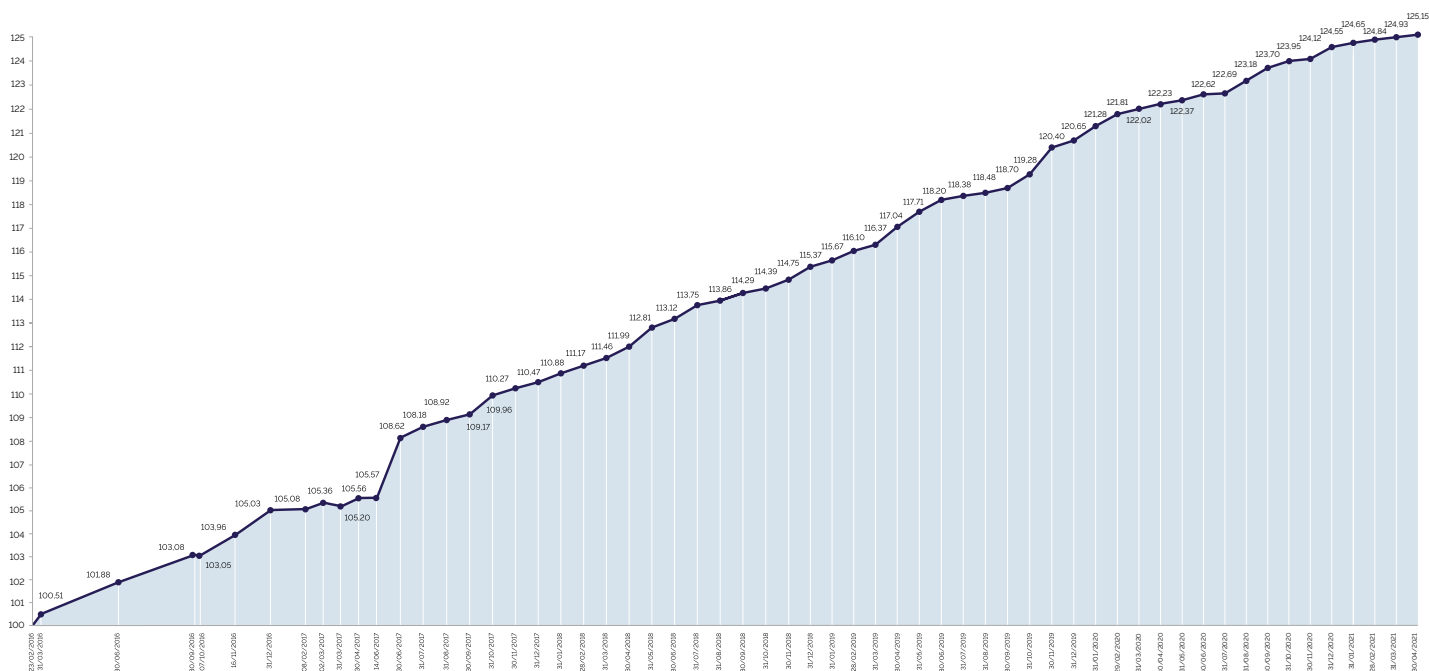
S koncem vládních restrikcí se zvýšila pozitivní ekonomická očekávání spotřebitelů i podnikatelů. Souhrnný indikátor důvěry (indikátor ekonomického sentimentu) se meziměsíčně zvýšil o 7,7 bodu na hodnotu 94,7, přičemž vzrostly obě jeho složky – a to jak indikátor důvěry podnikatelů, který se zvýšil o 7,1 bodu (na 94,8), tak i indikátor důvěry spotřebitelů, který vzrostl o 9,9 bodu (na 93,9). Oproti dubnu loňského roku, kdy se naplno projevily dopady první vlny pandemie koronaviru, jsou očekávání podnikatelů i spotřebitelů vyšší. Pozitivní zprávou je, že v odvětví obchodu se důvěra podnikatelů rovněž zvýšila (o 8,0 bodů na hodnotu 94,9). Ve srovnání s březnem se zvýšil podíl podnikatelů hodnotících celkovou ekonomickou situaci jako dobrou. Zároveň se výrazně zvýšil podíl podnikatelů očekávajících zlepšení své ekonomické situace v období příštích tří měsíců.

Příznivý vývoj je očekáván u kurzu koruny. Ta by i vlivem růstu úrokového spreadu mezi českými úrokovými sazbami a sazbami eurozóny měla ve zvýšené míře lákat investory, kteří se zasadí o další zpevnování naší měny. ČNB sice ponechala úrokové míry na stávajících nízkých hodnotách, opakovaně však avizovala zvyšování těchto úrokových měr zhruba od poloviny roku.

Kurz koruny vůči euru v dubnu mírně posílil. Z hodnot na počátku měsíce kolem 26,1 CZK/EUR se dostal na jeho konci až na 25,9 CZK/EUR. Trend posilování koruny by měl pokračovat. Ta by i vlivem růstu úrokového spreadu mezi českými úrokovými sazbami a sazbami eurozóny měla ve zvýšené míře lákat investory, kteří se zasadí o další zpevnování naší měny. ČNB sice ponechala úrokové míry na stávajících nízkých hodnotách, opakovaně však avizovala zvyšování těchto úrokových měr zhruba od poloviny roku. V dubnu vzrostla cenová hladina meziročně o 3,1 %. Inlace se tak oproti březnu zvýšila. Tim mírně narostl i odhad inflace pro letošní rok. V dalších měsících by ale měla mírně zpomalovat. V příštím roce se inflace vrátí do blízkosti 2% cíle ČNB.

## Výkonnost fondu

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem *
<b>2021</b>	+0,08	+0,15	+0,07	+0,18									<b>+0,48 %</b>
<b>2020</b>	+0,52	+0,44	+0,17	+0,17	+0,11	+0,20	+0,06	+0,40	+0,42	+0,20	+0,14	+0,35	<b>+3,23 %</b>
<b>2019</b>	+0,26	+0,37	+0,23	+0,57	+0,57	+0,41	+0,15	+0,08	+0,19	+0,49	+0,94	+0,21	<b>+4,58 %</b>
<b>2018</b>	+0,37	+0,26	+0,25	+0,48	+0,73	+0,27	+0,56	+0,10	+0,38	+0,09	+0,31	+0,54	<b>+4,43 %</b>
<b>2017</b>	+0,04	+0,27	-0,14	+0,34	+0,01	+2,48	+0,40	+0,28	+0,23	+0,72	+0,28	+0,15	<b>+5,17 %</b>
<b>2016</b>	X	X	+0,51	-	-	+1,36	-	-	+1,18	-	-	+1,89	<b>+5,04 % **</b>



\* 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](http://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 30.04.2021 je 25,15 %.

Tento dokument vytvořil říšizovatel 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 u 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 u 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 m<sup>2</sup>** 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

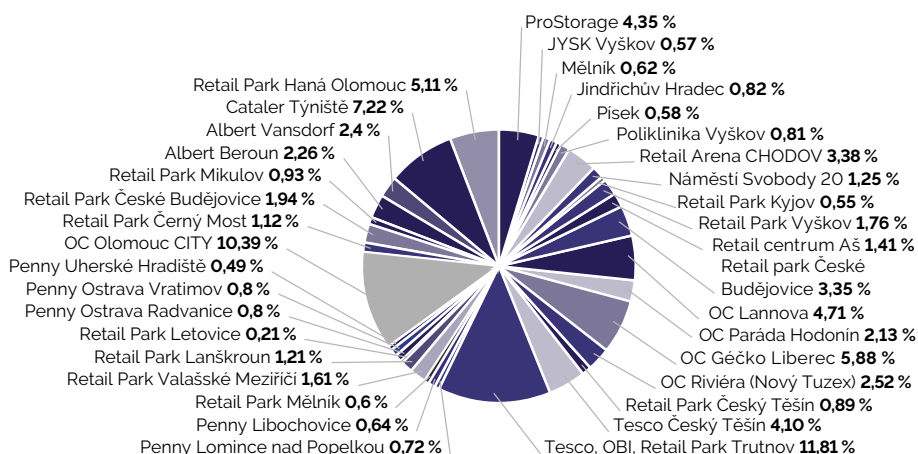
	Název objektu	Lokalita	Typ nemovitosti	Plocha (m <sup>2</sup> )	Významní nájemci
01	ProStorage	Praha	Industrial	8 216	Various
02	JYSK Vyškov	Vyškov	Retail	1 075	JYSK
03	JYSK Mělník	Mělník	Retail	1 170	JYSK
04	JYSK Jindřichův Hradec	Jindřichův Hradec	Retail	1 551	JYSK
05	JYSK Písek	Písek	Retail	1 100	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
<b>Plocha celkem</b>				<b>189 022 m<sup>2</sup></b>	



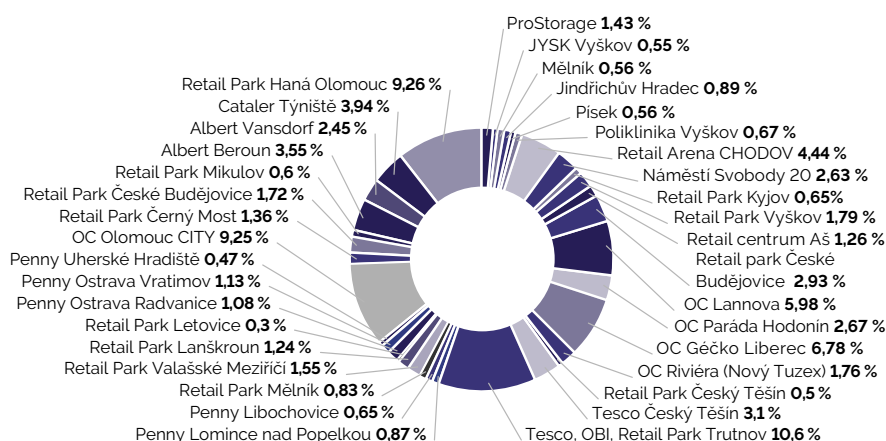
## Struktura plochy ve fondu

## Základní informace pro investory

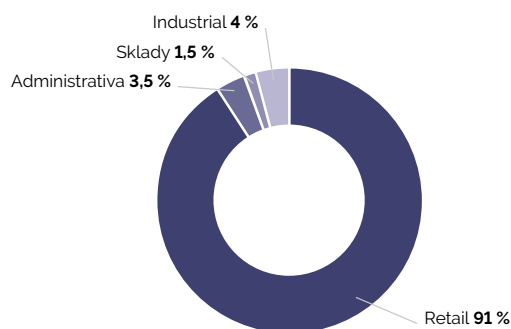
Nemovitostní fond CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND investuje do již fungujících, společensky a morálně akceptovatelných nemovitostních projektů na území České republiky, které mají potenciál dlouhodobého konzistentního výnosu. Plánovaný cílový čistý výnos pro investory do podílových listů je 4 % ročně. 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.



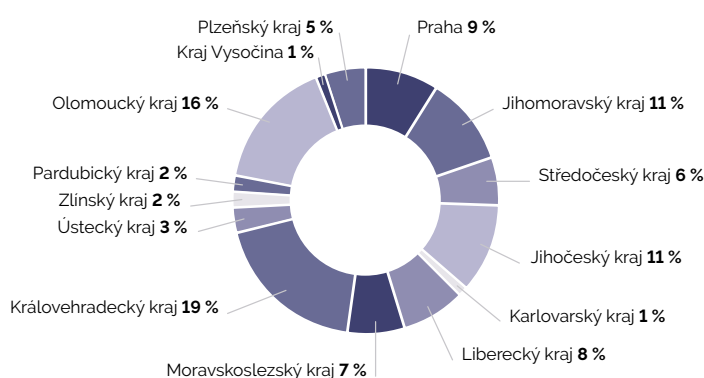
## Podíl na nájemním výnosu fondu



## 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.