NEMOVITOSTNÍ FOND

report 05/2021

Zhodnocení od spuštění: **+25,25 %**

.CZECH FUND | ČESKÉ INVESTIČNÍ FONDY

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 23.02.2016–31.05.2021. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

.CZECH FUND | ČESKÉ INVESTIČNÍ FONDY

Nemovitostní fond
report 05/2021

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:	5 365,47 mil. Kč
Regulátor:	FMA Liechtenstein
Auditor:	Deloitte
Cena podílového listu k 31. 5. 2021:	125,25 Kč
Výkonnost fondu YTD:	0,56 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců:	2,35 %
Průměrný poměr LTV (loan-to-value):	47,5 %
Průměrná doba expirace nájmu:	4,6 let
Průměrná obsazenost budov:	95 %

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

Rizikovost fondu

1 **2** 3 4 5 6 7

Nízká Vysoká

Komentář
k výsledkům fondu

Vážení klienti, hodnota podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND zaznamenala v měsíci květnu vzestup o 0,08 % na hodnotu 125,25 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 2,35 %. Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu měsíce května byla ponížena o 100% podíl nemovitostní společnosti Retail Arena CHODOV. Současné ocenění nemovitostní části portfolia je na hodnotě 6,77 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na hodnotou lehce přes 5,365 miliardy Kč.

Měsíc květen byl díky postupnému zlepšování pandemické situace pro maloobchod především ve znamení rozvolňování vládních opatření. Po komplikovaném období lockdownů a vládních restrikcí, tak došlo k téměř kompletnímu otevření obchodů všech kategorií včetně obchodních center. Portfolio nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND, které díky vhodné skladbě nájemců (prodejci zboží základní potřeby zejména v retail parcích) z většiny fungovalo i v obdobích největších omezení. Je tak nyní otevřeno téměř ze 100 %. Květnové výsledky reportované obchodními centry, které fond vlastní v Olomouci a Liberci, okamžitě potvrdily ochotu spotřebitelů nakupovat, případně realizovat odloženou spotřebu. Meziměsíční nárůst návštěvnosti fondem vlastněných obchodních center tak dosáhl více než 60 %. Návštěvnost center dokonce překonala o zhruba 12 % návštěvnost z května minulého roku. Tato silná čísla tak potvrzují popularitu a silnou pozici těchto center ve výše uvedených krajských městech.

Dle tržních dat došlo ke skokovému nárůstu tržeb v souvislosti s rozvolňováním především v obchodu s textilem a módními doplňky. V tomto segmentu, který byl omezeními výrazně zasažen, došlo v prvních týdnech po otevření k nárůstům tržeb přesahujícím 100 %. Výrazný nárůst byl vidět i u dalších kategorií jako například u bytových doplňků, ve specializovaných obchodech, jako jsou cykloprodejny, sport, rybářské potřeby apod. Tržby zde rostly zhruba o 50 % nad hodnoty prodejů před pandemií. Jedním z vítězů pandemie jsou pak prodejny zaměřené na chovatelské nebo zahradnické potřeby. Ty zaznamenaly během pandemických měsíců více než 100 % nárůsty tržeb a silná čísla tyto prodejny reportují i nadále. Tyto segmenty jsou silně zastoupeny rovněž v portfoliu CREIFu, a to mimo jiné značkami jako SuperZoo, ZooShop, PetCenter, OBI, či Mountfield.

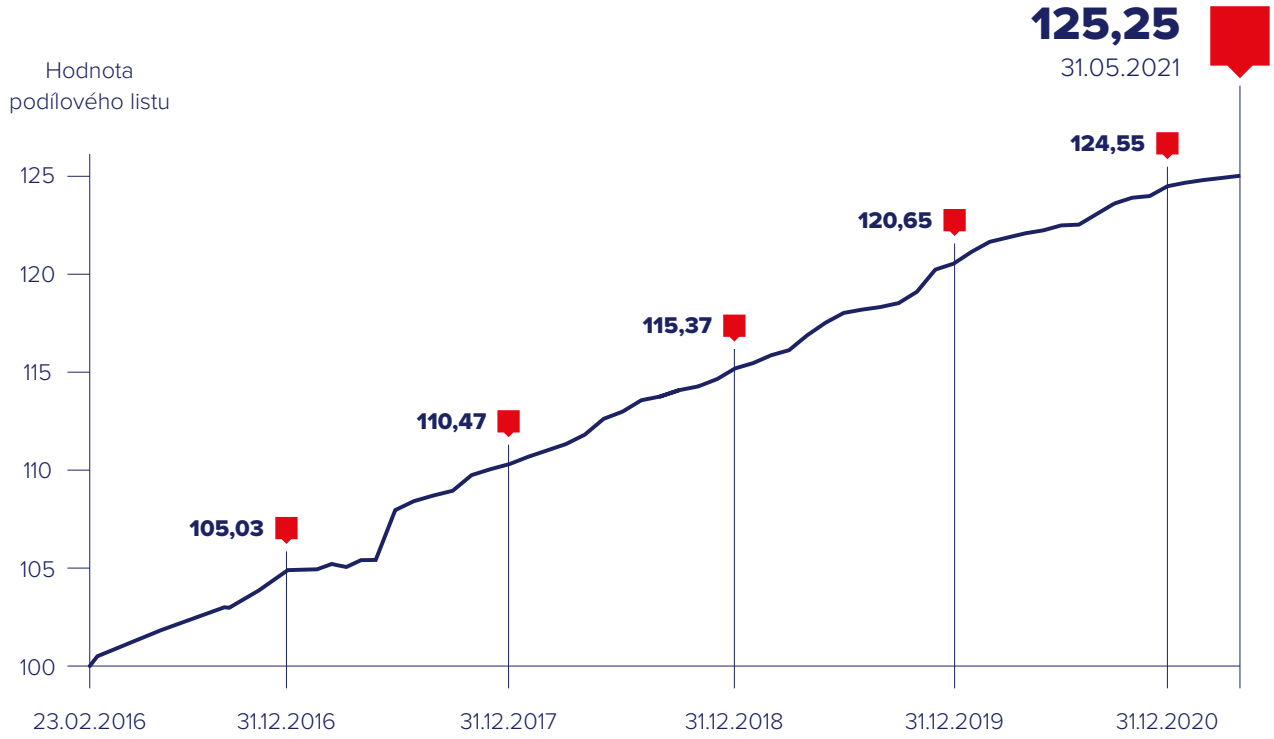
Péče o nemovitosti ve vlastnictví nemovitostního fondu obsahuje i vyhledávání nových přidružených služeb. Příkladem může být třeba Retail Park Trutnov, v jehož těsné blízkosti byla vybudována nová benzínová pumpa, bezkontaktní automyčka a v této době stále více vyhledávané nabíjecí stanice pro elektromobily. To vše doplní právě budovaná restaurace ze sítě rychlého občerstvení KFC. Tyto přidružené služby mají nejen pozitivní dopad na zhodnocení nemovitosti, ale rovněž přispívají k vyšší atraktivitě retail parku a zvyšují poptávku po zboží stávajících nájemníků.

Objem investic do komerčních nemovitostí v Česku v 1. čtvrtletí 2021 poklesl a dosáhl 300 milionů Eur oproti 1,6 miliardy Eur za leden až březen loni. 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 byl zájem o menší nákupní parky. Skladba nájemců totiž z velké části umožňuje nepřerušené obchodování i v době omezení obchodů a služeb. Podobný trend očekává poradenská společnost Knight Frank i v následujících měsících. Poptávka bude nadále silná 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 %.

.CZECH FUND | ČESKÉ INVESTIČNÍ FONDY

Výkonnost fondu

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	Celkem *
2021	+0,08	+0,15	+0,07	+0,18	+0,08								**+0,56 %**
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 %** **



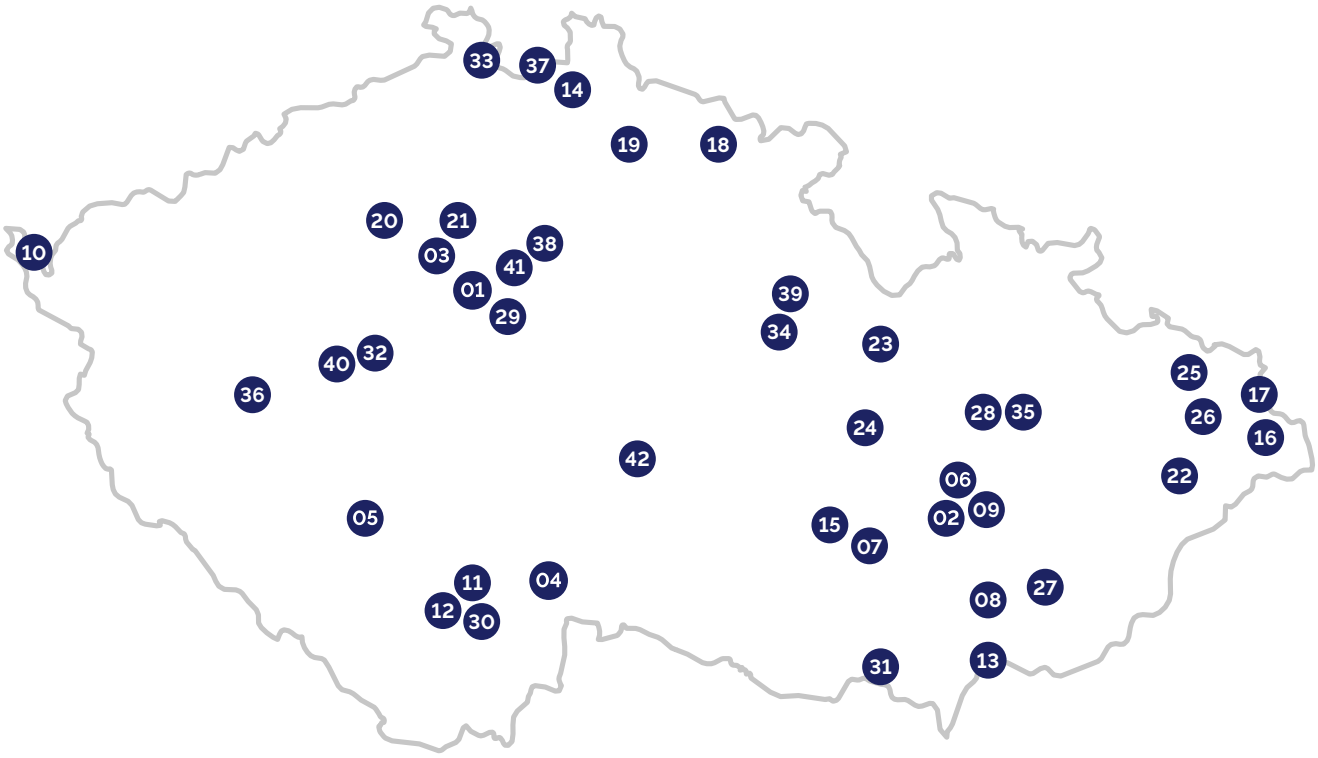
* Hodnoty procentuálního měsíčního zhodnocení jsou zaokrouhlovány na 2 desetinná místa. Součet dílčích absolutních hodnot nemusí souhlasit s celkovou hodnotou zhodnocení. Informace zveřejňované správcem fondu jsou k dispozici na www.lafv.li

** 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 31.05.2021 je 25,25 %.

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 jakéhokoli 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 výkonnost podílového fondu nezaručuje stejnou výkonnost 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.

ke dni 31. května 2021

Složení nemovitostní části
portfolia fondu



V současné době držené nemovitosti
v hodnotě **6 773 901 000 Kč,**
183 865 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., 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 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., 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 (m²)	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	Hospitaly	1 523	N/A
07	Náměstí Svobody 20	Brno	Retail / Office	2 359	PwC, New Yorker
08	OC Kyjov	Kyjov	Retail	1 041	OKAY, Pompo, PEPCO
09	Retail Park Vyškov	Vyškov	Retail	3 325	Mountfield
10	Retail Park Aš	Aš	Retail	2 667	KIK, PEPCO, Teta
11	Retail Park České Budějovice	České Budějovice	Retail	6 341	Planeo elektro, Phase, Super Pet, Mountfield
12	OC Lanova	České Budějovice	Retail	8 901	New Yorker, Tiger, Rossmann
13	OC Paráda Prima	Hodonín	Retail	4 022	dm drogerie, Sportisimo, OKAY
14	Géčko Liberec	Liberec	Retail	11 110	Elektroworld, C&A, Sportisimo, CCC
15	OC Riviéra (Nový Tuzex)	Brno	Retail	4 758	Phase
16	Retail Park Český Těšín	Český Těšín	Retail	1 674	KIK, Planeo elektro, Dráčik
17	Tesco Český Těšín	Český Těšín	Retail	7 756	TESCO
18	Retail Park Trutnov	Trutnov	Retail	22 329	TESCO, OBI
19	Penny Lomnice nad Popelkou	Lomnice nad Popelkou	Retail	1 357	Penny
20	Penny Libochovice	Libochovice	Retail	1 218	Penny
21	Retail Park Mělník	Mělník	Retail	1 128	PEPCO, Planeo elektro
22	Retail Park Valašské Meziříčí	Valašské Meziříčí	Retail	3 036	Deichmann, Gate, JYSK, Pompo, Sportisimo, Teta
23	Retail Park Lanškroun	Lanškroun	Retail	2 295	Dr.Max, KIK, Pet Center, Teta
24	Retail Park Letovice	Letovice	Retail	402	Teta, Vesna
25	Penny Market Ostrava Radvanice	Ostrava	Retail	1 509	Penny Market, Procházka Maso-Uzeniny, KiK
26	Penny Market Ostrava Vratimov	Ostrava	Retail	1 508	Penny Market, Procházka Maso-Uzeniny, KiK
27	Penny Market Uherské Hradiště	Uherské Hradiště	Retail	918	Penny Market, řeznictví Makovec, KiK
28	OC Olomouc CITY	Olomouc	Retail	19 646	CineStar, Sportisimo, Datart, CCC, KiK
29	Retail Park Černý Most	Praha	Retail	2 114	Phase, Super ZOO
30	Retail Park České Budějovice	České Budějovice	Retail	3 666	Penny Market, teta, PEPCO
31	Retail Park Mikulov	Mikulov	Retail	1 766	KiK
32	Albert Beroun	Beroun	Retail	4 279	Hypermarket Albert
33	Albert Varnsdorf	Varnsdorf	Retail	4 531	Hypermarket Albert
34	Cataler Týniště	Týniště nad Orlicí	Industrial	13 651	Cataler
35	Retail Park Haná Olomouc	Olomouc	Retail	10 156	A3 Sport, Kik, CCC
36	Retail Park Plzeň	Plzeň	Retail	9 078	Mountfield, JYSK, KiK, Planeo Elektro
37	Penny Hrádek nad Nisou	Hrádek nad Nisou	Retail	1 722	Penny Market
38	Penny Milovice	Milovice	Retail	1 722	Penny Market
39	JYSK Vysoké Mýto	Vysoké Mýto	Retail	1 765	JYSK
40	Billa Hořovice	Hořovice	Retail	1 327	Billa
41	Billa Čelákovice	Čelákovice	Retail	1 721	Billa
42	Penny Humpolec	Humpolec	Retail	1 721	Penny Market
			Plocha celkem	**183 865 m²**	

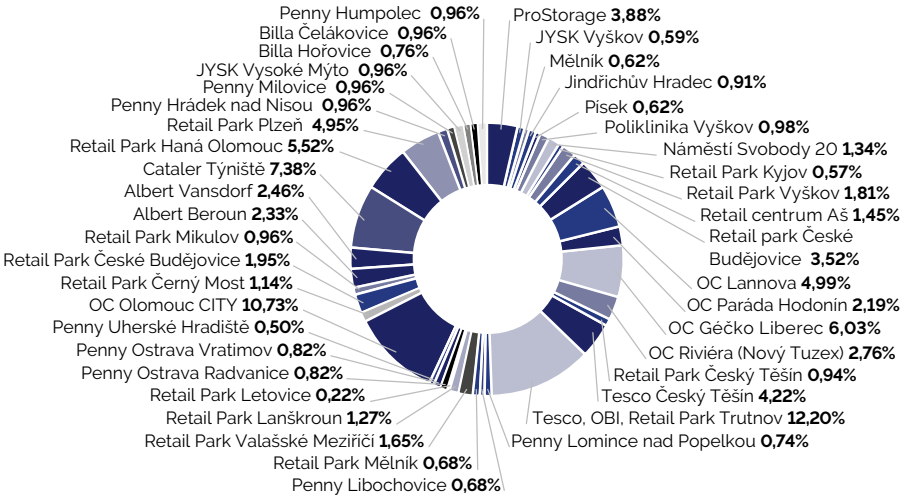
Mountfield
TIGER
Equa bank
RIVIERA
Géčko
HANÁ
kik
OBI
TESCO
OBI
FARADH SHOPPING
Mountfield
kik
oresi
Mountfield
JYSK
JYSK
JYSK
JYSK
JYSK
JYSK
JYSK
JYSK
tauer
kik
kik
PLANEC
PEPCO
Pompo

.CZECH FUND | ČESKÉ INVESTIČNÍ FONDY

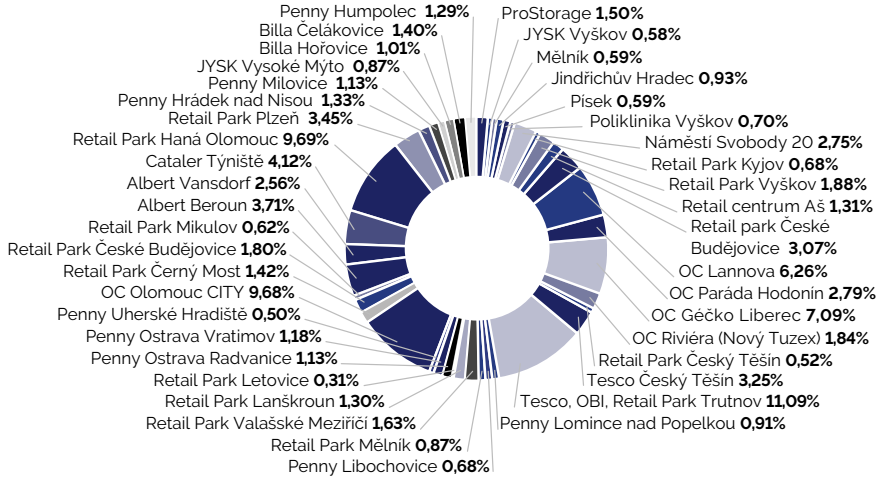
Základní informace pro investory

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 vzhledem k daňovému testu 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.

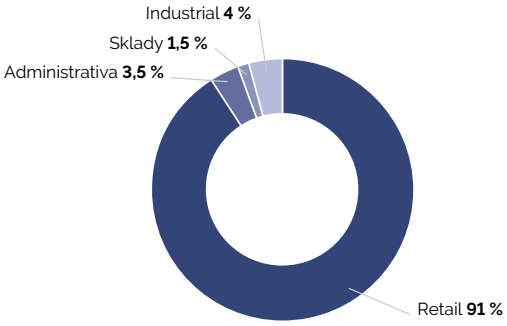
Struktura plochy ve fondu



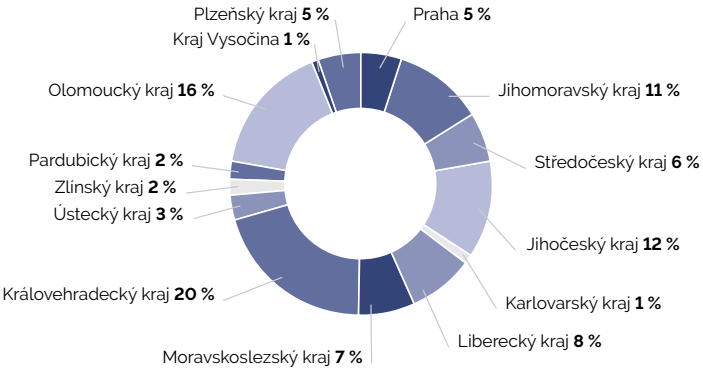
Podíl na nájemním výnosu fondu



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 jakéhokoli 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.

www.czech-fund.cz