



# NEMOVITOSTNÍ FOND

report 06/2020

Zhodnocení od spuštění: **+22,62%**

**.CZECH  
FUND**

REAL ESTATE  
INVESTMENT

[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 23.02.2016–30.06.2020. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

# Nemovitostní fond

## report 06/2020

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:	3 až 5 let
Valuace:	Měsíční
AUM:	5 015,26 mil. Kč
Regulátor:	FMA Liechtenstein
Auditor:	Deloitte
Cena podílového listu k 30. 6. 2020:	122,62 Kč
Výkonnost fondu YTD:	1,63 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců:	3,74 %
Průměrný poměr LTV (loan-to-value):	48 %
Průměrná doba expirace nájmu:	4,64 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 červnu vzestup o 0,20 % na hodnotu 122,62 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno hodnotou + 3,74 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu měsíce června zůstala beze změn a ocenění této části je hodnotou 7,0 miliard Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na hodnotu přes 5,015 miliard Kč.

### Realitní trh

Vzhledem k tomu, že česká ekonomika svým podílem na HDP patří k jedněm z nejprůmyslovějších zemí světa, data za tento sektor jsou skutečně klíčová i co do výkonu celé ekonomiky. Během koronavirového dubna se průmysl v České republice propadl o více než třetinu. V květnu již přišla čísla lepší. Průmyslová výroba vykázala meziroční pokles o 25,7 %, ve srovnání s dubnem narostla o 13,8 %. Není překvapivé, že nejzasazenějším odvětvím byla a zůstává výroba motorových vozidel (v květnu šlo o pokles o 55,2 %). Podle červnových konjunkturálních průzkumů se důvěra v českou ekonomiku zvýšila o 2,1 bodu (na hodnotu 77,2). Přesto, že jsou hodnoty stále na nízkých úrovních, pozitivní je, že se zvýšily jak mezi spotřebiteli, tak podnikateli. Nejvíce důvěra vzrostla v odvětví služeb a obchodu. To se, spolu se stále nízkou nezaměstnaností, projevuje v rychlém oživení maloobchodních tržeb. Ty meziměsíčně vzrostly v květnu o 11,6 %, meziročně se tržby v maloobchodu, možná pro mnohé překvapivě, zvýšily reálně o 2,0 %. Růst byl tažen především vyššími tržbami za nepotravinářské zboží. U potravin se dařilo opět prodejem v nespecializovaných prodejnách s převahou potravin (supermarkety), které vzrostly o 0,2 %, naopak ve specializovaných prodejnách potravin se snížily o 29,2 %. Nejen analytici pak překvapila červnová data ohledně inflace. Spotřebitelské ceny oproti minulému měsíci vzrostly o 0,6 %, meziročně pak o 3,3 %. Spolu s tím, jak ale bude v ekonomice docházet k ochlazení poptávky, budou klesat také inflační tlaky a Česká národní banka tak příští rok očekává návrat k inflačnímu cíli. Centrální banka ponechala úrokové sazby beze změn, což přispělo i ke stabilizaci tržních úrokových sazeb. Tříměsíční PRIBOR se během celého měsíce pohyboval na úrovni 0,34 %. Relativně stabilní byla i česká koruna. K euru se držela v rozmezí 30 haléřů (26,55 až 26,85 CZK/EUR). Česká národní banka naopak v červnu uvolnila další makrobezpečnostní opatření. Kompletně zrušila ukazatel DSTI (poměr měsíční splátky dluhu k čistému příjmu), který měl omezit rizikovou poptávku při financování bydlení. Čini tak v návaznosti na zrušení dubnového ukazatele DTI (celkové zadlužení k čistému ročnímu příjmu). V platnosti zůstává pouze 90% limit LTV. Centrální banka rovněž snížila sazbu proticyklické kapitálové rezervy bank na 0,5 %.

V důsledku proběhlé pandemie COVID-19 se letos evropský nemovitostní trh nevyhne meziročnímu poklesu investiční aktivity,

bude se však jednat pouze o krátkodobý propad. Plyne tak ze studie publikované poradenskou společností Savills. V závěru letošního roku a v roce následujícím je naopak očekáván prudký nárůst transakcí, kdy budou dokončovány obchody, které byly z důvodu vládních restrikcí odloženy. Hloubka ani rychlost poklesu pak nedosáhnou úrovně globální finanční krize z let 2007-2009, kdy došlo k propadu investic o více než 70 %. Dočasně se na objemech transakcí mohou negativně podepsat restrikce v cestování, zejména s ohledem na asijské investory, kteří v posledních letech zaujímali významný podíl na evropském trhu. K rychlejšímu zotavení investičního trhu by pak dle Savills měla napomoci zejména vysoká likvidita, nízké úrokové sazby, omezená výstavba a lépe kapitalizovaný bankovní sektor.

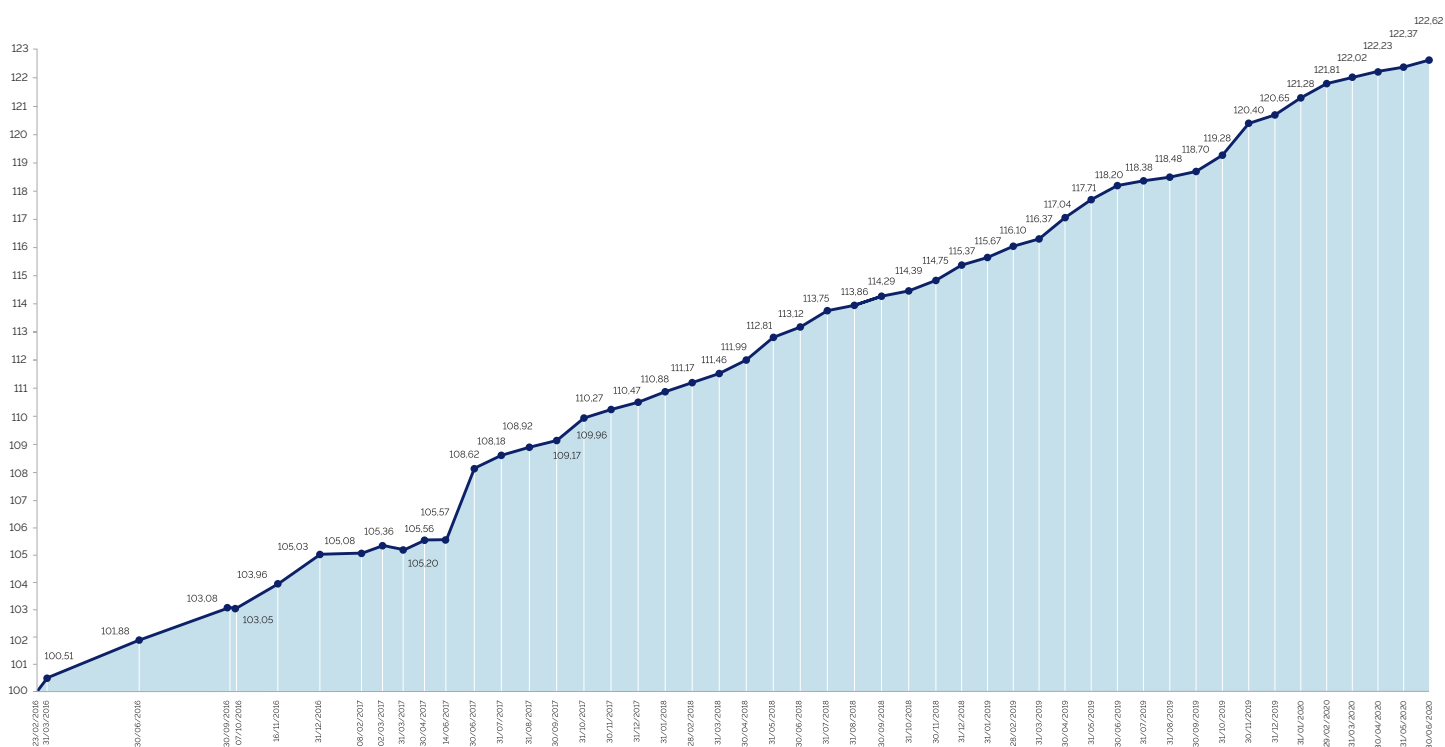
V sektoru maloobchodu došlo v roce 2019 dle studie Shopping Centre Index realitně-poradenské společnosti CBRE k nárůstu obrátů regionálních nákupních center v České republice o 3,4 %, a to zejména vlivem růstu sektorů elektra, služeb a gastronomie. Pozitivní vývoj výkonnosti obchodních center vyjádřený růstem tržeb byl patrný v posledních šesti letech. Tento trend bude nicméně v letošním roce poznamenán vládními opatřeními proti šíření COVID-19. Z průzkumu CBRE vyplývá, že návštěvnost nákupních center vlivem omezení meziročně klesla o 15-20 %, přičemž záleží zejména na lokalitě a spádové oblasti daného projektu. Platí, že lepší návštěvnost vykazují regionální retail parky, v nichž má každý obchod vchod přímo z parkoviště. Tyto retail parky jsou také obvykle zaměřeny na potraviny a základní zboží, tudíž je omezení provozu nezasáhlo. Nákupní centra v portfoliu CREIF po květnovém otevření reportovala návštěvnost přesahující 85 % stavu před omezením prodeje. Zároveň platí, že zákazníci v těchto dnech nákupy více plánují a cíleně nakupují zboží, které potřebují. V centrech se tak v současné době nepohybuje tolik zákazníků, kteří by v něm trávili volný čas. Rovněž se nepotvrdily černé scénáře predikující nárůst neobsazenosti obchodních center, kdy znovu neotevřely pouze jednotky obchodů.

V červnu bylo na nemovitostním trhu dokončeno několik transakcí, z nichž mezi nejvýznamnější patří nákup Obchodního centra Čestlice skupinou HSTN, nákup pražské kancelářské budovy City Empiria skupinou PSN, či transakce s pražskou budovou Pobřežní 11, kterou koupila společnost Unicapital.

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 *
<b>2020</b>	+0,52	+0,44	+0,17	+0,17	+0,11	+0,20							<b>+1,63 %</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 30.06.2020 je 22,62 %.

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 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., 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 <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 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

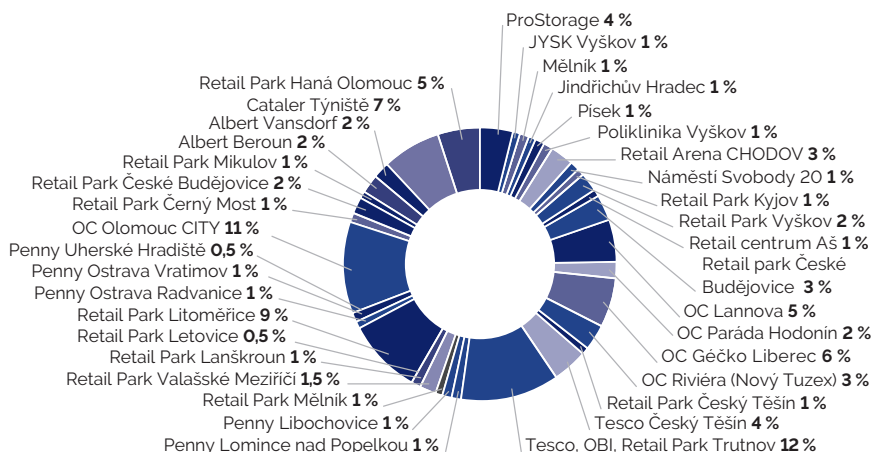
187 413 m<sup>2</sup>



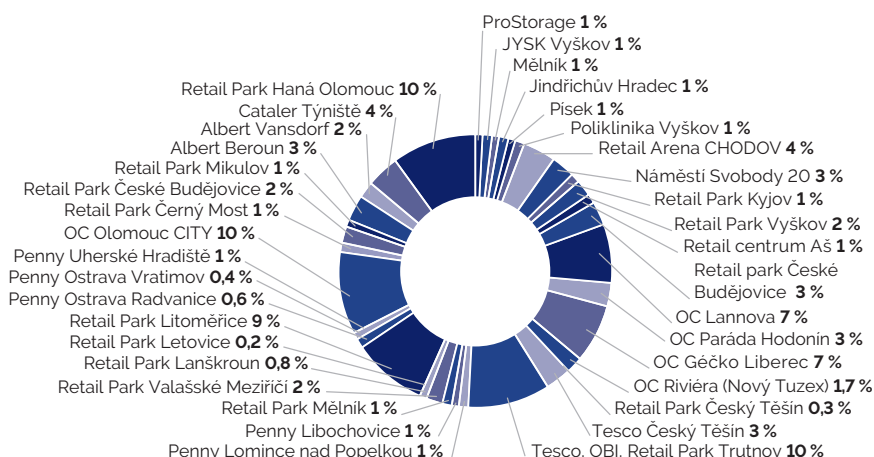
## Základní informace pro investory

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.

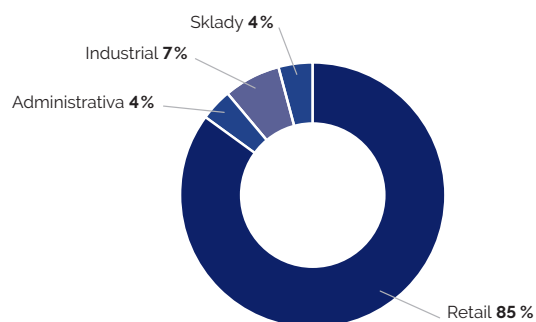
## Struktura plochy ve fondu



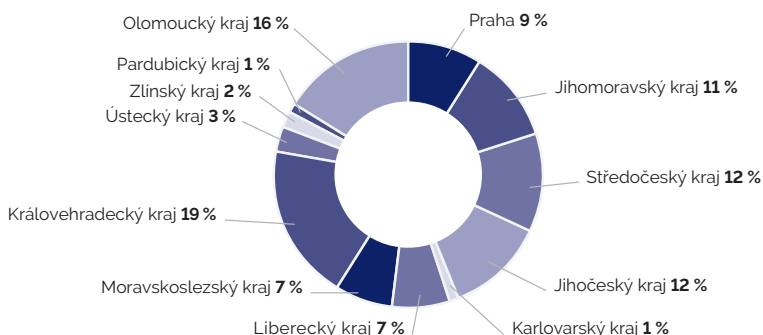
## Podíl na nájemním výnosu fondu



## 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.