



# NEMOVITOSTNÍ FOND

report 11/2019

Zhodnocení od spuštění: **+20,40 %**

**.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 plné 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 23.02.2016–30.11.2019. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.



# Nemovitostní fond

## report 11/2019

Název instrumentu:	CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND
ISIN:	LIQ294389098
Obhospodařovatel fondu:	CAIAC Fund Management AG
Investiční kategorie:	Nemovitosti
TER (nákladovost k 30. 6. 2019):	1,26 % p.a.
Měna:	CZK
Investiční region:	Česká republika
Minimální doporučená investice:	500 Kč
Doporučený investiční horizont:	Min. 3 roky
Valuace:	Měsíční
AUM:	4 354,17 mil. Kč
Regulátor:	FMA Liechtenstein
Auditor:	Deloitte
Cena podílového listu k 30. 11. 2019:	120,40 Kč
Výkonnost fondu YTD:	4,36 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců:	4,92 %
Průměrný poměr LTV (loan-to-value):	47 %
Průměrná doba expirace nájmu:	3,43 let
Průměrná obsazenost budov:	98 %

Sdělení klíčových informací speciálního nemovitostního fondu jsou uvedeny na webových stránkách Liechtenstein Investment Fund Association ([www.lifv.li](http://www.lifv.li)).

## Komentář k výsledkům fondu

Vážení klienti, hodnota podílového listu nemovitostního fondu CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND zaznamenala v měsíci listopadu vzestup o 0,94 % na hodnotu 120,40 Kč. Zhodnocení fondu za letošní rok je procentuálně vyjádřeno hodnotou + 4,36 % („YTD“) a za posledních 12 měsíců je procentuálně vyjádřeno hodnotou + 4,92 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu měsíce listopadu se rozrostla o tři nemovitostní společnosti, a to Retail Park Litoměřice, NC CITY Olomouc a Retail Project SVR. Tímto ovšem akvizice pro letošní rok ještě nekončí a v měsíci prosinci jsou do fondu plánovány nákupy dalších šesti nemovitostních společností. Nemovitostní majetek pod správou fondu ke konci listopadu 2019 je oceněn hodnotou 5,39 miliardy Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na hodnotu přes 4,354 miliardy Kč.

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.

## Realitní trh

Ve třetím čtvrtletí poklesl meziroční růst HDP na 2,5 % z růstu 2,7 % ve druhém čtvrtletí. Růst české ekonomiky byl podepřen domácí i zahraniční poptávkou. K meziročnímu růstu HDP přispěla spotřeba domácností (1 procentní bod), příspěvek výdajů vládních institucí byl 0,7 procentního bodu. Výdaje na konečnou spotřebu vzrostly mezičtvrtletně o 0,3 % a meziročně o 2,6 %. Z toho se výdaje domácností reálně oproti předchozímu čtvrtletí nezměnily a oproti stejnému čtvrtletí minulého roku vzrostly o 2,3 %.

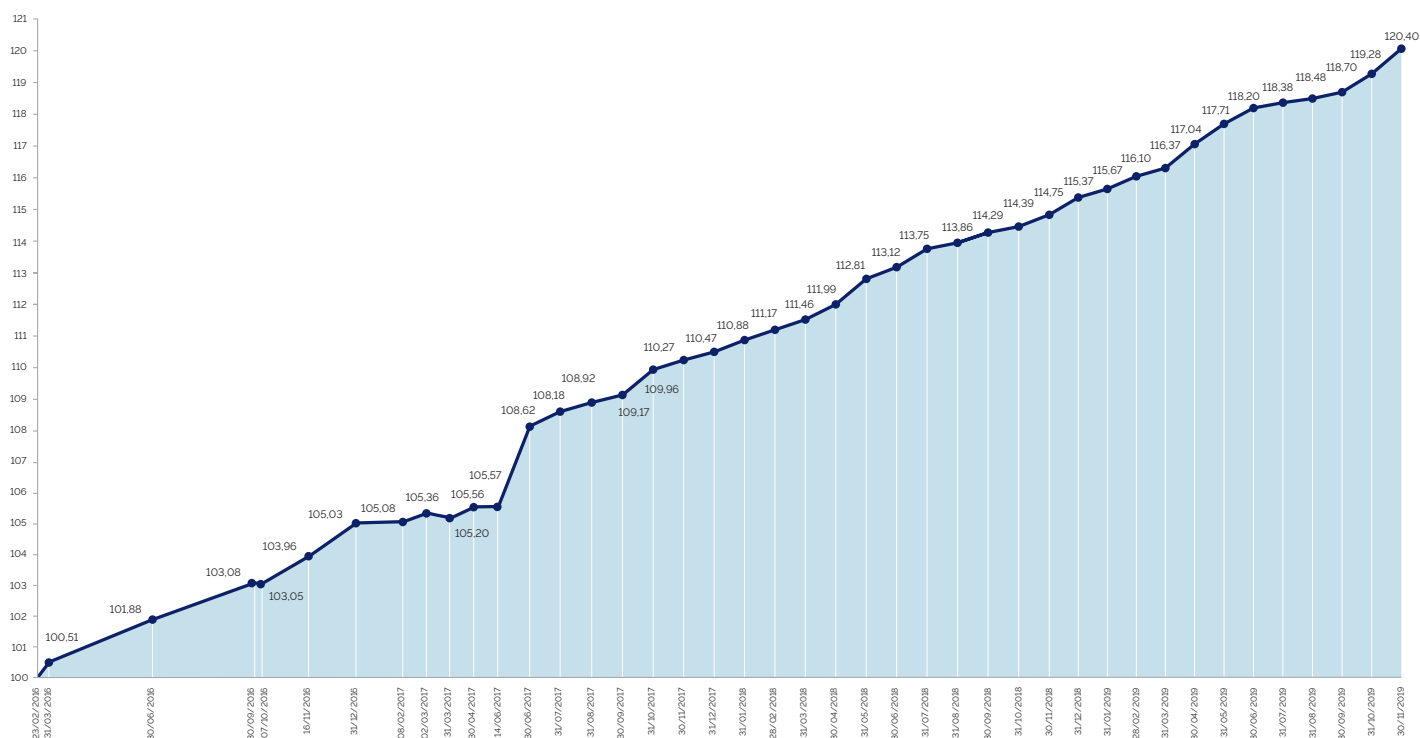
Objem investic do nemovitostí dosáhl za tři čtvrtletí letošního roku 2,4 mld EUR, což je o 80 % více než ve stejném období minulého roku. Ve třetím čtvrtletí se zobchodovaly nemovitosti za celkem 700 mil EUR, cca o 100 mil EUR více, než jsme odhadovali v předchozím reportu. Jak již bylo zmíněno, nejvýznamnějšími transakcemi byl prodej Praga Studios, Rustonky I-II, Palmovky Open Park nebo budovy Drn na Národní třídě. Za celý rok 2019 se očekává investiční objem na úrovni 3 mld EUR, což by byl třetí nejlepší výsledek od roku 2016 a 2017, kdy se v každém ze zmíněných let investiční objemy pohybovaly nad 3 mld EUR.

V říjnu se prodalo logistické centrum v Dobrovízi pronajaté Amazonu, odhadem za více než 150 mln EUR. Rovněž i společnost DRFG byla aktivní a v říjnu nakoupila od soukromého vlastníka portfolio 3 Penny marketů na Moravě. V listopadu došlo k prodeji kancelářské budovy The Greenline v Praze 4, investorem byla skupina Wood & Company. Nákupní centrum Olomouc City v Olomouci rovněž změnilo vlastníka, kterým je nově CREIF.

Výnosy nejlepších nemovitostí (tzv. prime yield) klesly ze 4,5 % na 4,25 % u kancelářských budov. Prime yield zůstává na úrovni 5,5 % u industriálních nemovitostí. Oproti tomu prime yield nákupních center vzrostl o 15 bazických bodů na 5 %. 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>2019</b>	+0,26	+0,37	+0,23	+0,57	+0,57	+0,41	+0,15	+0,08	+0,19	+0,49	+0,94		<b>+4,36 %</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.li](http://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 30.11.2019 je 20,40 %.

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

Název objektu	Lokalita	Typ nemovitosti	Plocha (m <sup>2</sup> )	Významní nájemci
Géčko Liberec	Géčko Liberec	Retail	11 207	Elektroworld, C&A, Sportisimo, CCC
OC Lanova	České Budějovice	Retail / Kanceláře	8 892	New Yorker, Tiger, Rossmann
ProStorage	Praha – Hostivař	Logistika	8 221	Various
Retail Park České Budějovice	České Budějovice	Retail	6 341	Planeo elektro, Phase, Super Pet, Mountfield
Retail Arena Chodov	Praha – Chodov	Retail	6070	Decathlon
OC Paráda Prima	Hodonín	Retail	4 115	dm drogerie, Sportisimo, OKAY
Retail Park Vyškov	Vyškov	Retail	3 326	Mountfield
JYSK Písek, Jindřichův Hradec	Písek, Jindř. Hradec	Retail	2 753	JYSK
Retail Park AŠ	AŠ	Retail	2 667	KIK, PEPCO, Teta
Náměstí Svobody 20	Brno	Retail / Kanceláře	2 362	PwC, New Yorker
JYSK Mělník, JYSK Vyškov	Mělník, Vyškov	Retail	2 175	JYSK
Poliklinika Vyškov	Vyškov	Hospitals	1 862	N/A
OC Kyjov	Kyjov	Retail	1 026	OKAY, Pompo, PEPCO
OC Riviéra (Nový Tuzex)	Brno	Retail	4 352	Phase
Tesco Český Těšín	Český Těšín	Retail	7 756	TESCO
Retail Park Český Těšín	Český Těšín	Retail	9 430	KIK, Planeo elektro, Dráčik
Retail Park Trutnov	Trutnov	Retail	22 322	TESCO, OBI
Penny Lomnice nad Popelkou	Lomnice nad Popelkou	Retail	1 357	Penny
Penny Libochovice	Libochovice	Retail	1 218	Penny
Retail Park Mělník	Mělník	Retail	1 128	PEPCO, Planeo elektro
Retail Park Valašské Meziříčí	Valašské Meziříčí	Retail	3 036	Deichmann, Gate, JYSK, Pompo, Sportisimo, Teta
Retail Park Lanškroun	Lanškroun	Retail	2 295	Dr.Max, KIK, Pet Center, Teta
Retail Park Letovice	Letovice	Retail	402	Teta, Vesna
Penny Market Uherské Hradiště	Uherské Hradiště	Retail	918	Penny Market, řeznictví Makovec, KiK
OC Olomouc CITY	Olomouc	Retail	19 646	CineStar, Sportisimo, Datart, CCC, KiK
Penny Market Ostrava Radvanice	Ostrava	Retail	1 507	Penny Market, Procházka Maso-Uzeniny, KiK
Penny Market Ostrava Vratimov	Ostrava	Retail	1 508	Penny Market, Procházka Maso-Uzeniny, KiK
OC Litoměřice	Litoměřice	Retail	16 145	OBI, Albert
<b>Plocha celkem</b>			<b>146 400 m<sup>2</sup></b>	

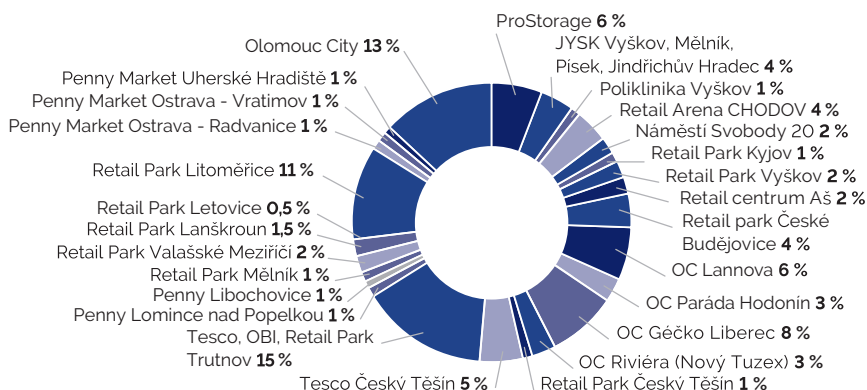
JYSK Mělník a JYSK Vyškov jsou obsaženy v SPV Retail Project V-M s.r.o., JYSK Písek a JYSK Jindřichův Hradec jsou obsaženy v SPV DRFG Retail Arena Alfa s.r.o., Průmyslový areál ProStorage Praha je obsažen v SPV ProStorage s.r.o., Retailový park v Praze na Chodově je obsažen v SPV Retail Arena Chodov 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 Lanova je obsažen v SPV City Center Properties Lanova 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.



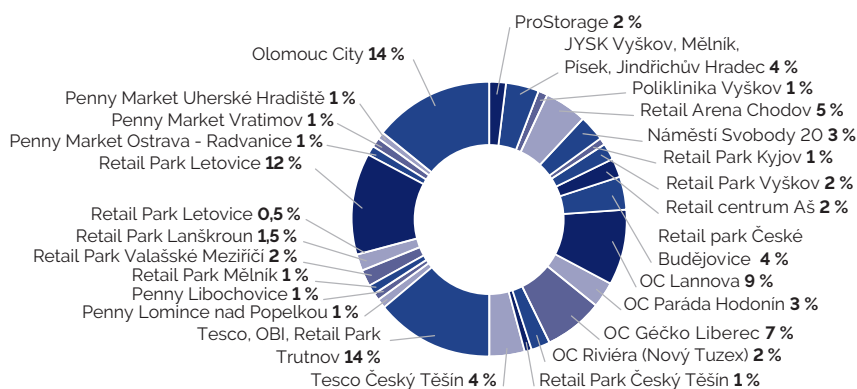
## Struktura plochy ve fondu

## Základní informace pro investory

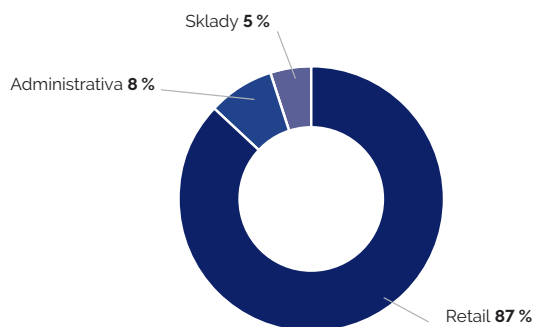
Nemovitostní fond CZECH REAL ESTATE INVESTMENT FUND investuje do již fungujících, společensky a morálně akceptovatelných nemovitostních projektů na území České republiky, které mají potenciál dlouhodobého konzistentního výnosu. Plánovaný cílový čistý výnos pro investory do podílových listů je 4–5 % ročně. 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.



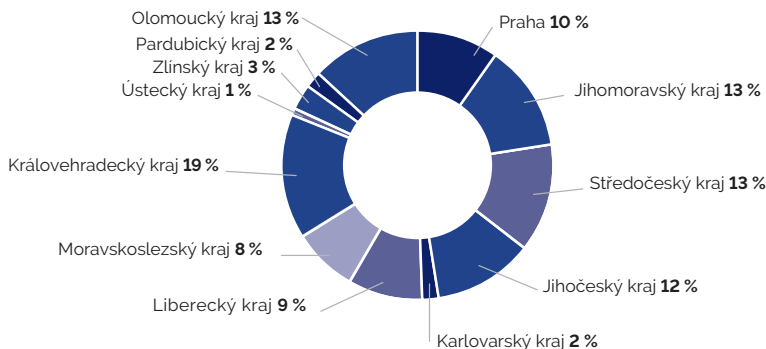
## Podíl na nájemním výnosu fondu



## 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.