



# NEMOVITOSTNÍ FOND

report 09/2020

Zhodnocení od spuštění: **+23,70%**

**.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 23.02.2016–30.09.2020. Informace jsou čerpány ze statutu fondu a webových stránek Liechtenstein Investment Fund Association.

# Nemovitostní fond

## report 09/2020

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:	5 106,93 mil. Kč
Regulátor:	FMA Liechtenstein
Auditor:	Deloitte
Cena podílového listu k 30. 9. 2020:	123,70 Kč
Výkonnost fondu YTD:	2,53 %
Výkonnost fondu za 12 měsíců:	4,21 %
Průměrný poměr LTV (loan-to-value):	47,5 %
Průměrná doba expirace nájmu:	4,56 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 září vzestup o 0,42 % na hodnotu 123,70 Kč. Zhodnocení fondu za posledních 12 měsíců je vyjádřeno procentuální hodnotou + 4,21 %.

Nemovitostní část portfolia fondu v průběhu měsíce září zůstala beze změn, ocenění této části je hodnotou 7,0 miliard Kč. Celkový čistý majetek fondu pod správou obhospodařovatele vzrostl na hodnotu přes 5,106 miliard Kč.

### Realitní trh

Portfolio CREIFu prokazuje i nadále stabilní výkonnost. Děje se tak díky primárnímu zaměření fondu na regionální retail parky, tedy obchodní jednotky se vstupem přímo z parkoviště. Těmto komerčním prostorům se vyhýbají vládní opatření omezující provoz, a i během jarního lockdownu tak fungovala většina portfolia CREIFu bez omezení. Obchodní jednotky jsou navíc obvykle pronajímány prodejci potravin, základního zboží, či diskontním řetězcům. Tito maloobchodní prodejci s levnějším zbožím fungují v portfoliu anticyklicky. I během zhoršení ekonomické situace nepřicházejí o tržby a často naopak dosahují lepší návštěvnosti i výsledků. Tuto skutečnost potvrzují i nové diskontní řetězce na českém trhu Tedi a Action, které očekávanému ekonomickému zpomalení navzdory zahajují expanzi na český a středoevropský trh. Bez závažnějších dopadů prošla posledním obdobím rovněž tři obchodní centra z portfolia CREIFu. Ta díky své silné pozici v regionech a vhodné skladbě nájemců dosahovala v měsících po znovuotevření obrátů, které byly na podobné úrovni jako v rekordním loňském roce, za srpen pak již byly dokonce výrazně vyšší než v předchozím roce. Vzhledem k pandemické situaci je fond připraven i na novou vlnu vládních opatření. **Na OC fond již vytvořil rezervy v objemu několika desítek milionů korun, které bez problémů pokryjí případné dopady i dlouhodobějších opatření, než jsou dosud oznámené. Proto v nejbližších měsících nevidíme důvod pro pokles výkonnosti fondu.**

Důvěra v českou ekonomiku v září vzrostla o 3,9 bodu na 90,9 bodu. Růst důvěry tak zrychlil oproti srpnu, kdy se zvýšila pouze nepatrně o 0,3 bodu. Tato data českého statistického úřadu vyplývají z průzkumu trvajících do 17. září a nová opatření proti koronaviru i samotné zhoršení epidemiologické situace tak zachytila jen částečně. Důvěra v ekonomiku mezi podnikateli vzrostla o čtyři body na 89,5 bodu, a to zejména vlivem sektorů stavebnictví, obchodu a služeb. Pokles důvěry naopak zaznamenal průmysl, a to jak v rámci stávající celkové poptávky, tak v očekávaných výrobních činnostech pro nadcházející tři měsíce. Mezi spotřebiteli pak důvěra v ekonomiku v září vzrostla o 3,2 bodu na 97,6 bodu, kdy se ve srovnání s předešlým měsícem méně obávali zhoršení své finanční situace. Trendy patrné z tohoto indikátoru potvrzují i srpnová data publikovaná Českým statistickým úřadem. Co se týká maloobchodu, meziročně se tržby očištěné o kalendářní vlivy v srpnu zvýšily reálně o 1,6 %. Růst byl tažen zejména

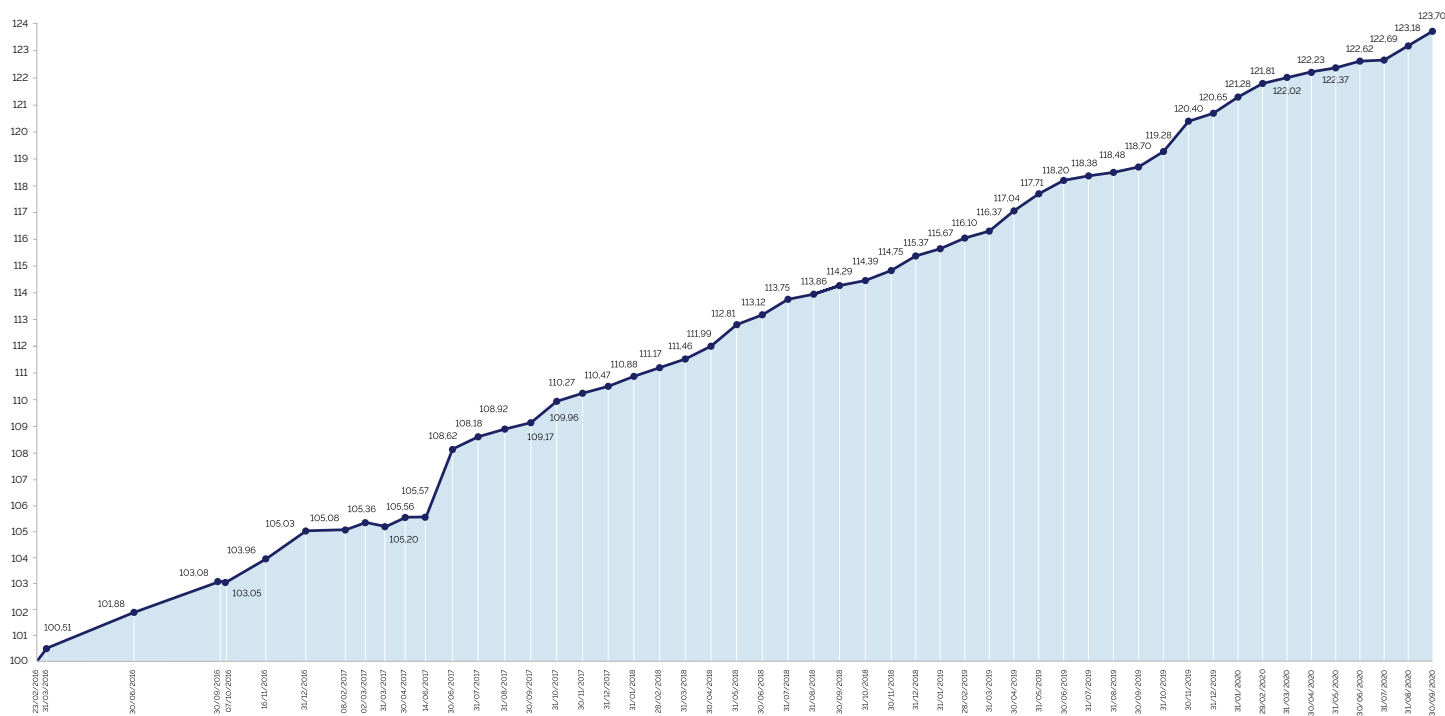
tržbami internetových obchodů a zásilkových služeb, meziročně se zvýšily rovněž tržby za počítačové a komunikační zařízení, či za výrobky pro domácnost. Průmyslová produkce pak v srpnu při zohlednění jiného počtu pracovních dnů klesla o 5,5 % ve stálých cenách. Naději se v tomto ohledu může jevit zpráva z automobilového trhu, který v Evropě letos poprvé zaznamenal meziroční růst prodeje, a to o 3,1 %. Inflace se v září nadále pohybovala nad horní hranici tolerančního pásma cíle ČNB, když cenová hladina meziročně vzrostla o 3,2 %. Turbulentní vývoj pak v září zaznamenal kurz české koruny, který se začátkem měsíce pohyboval kolem 26,3 korun za euro a na jeho konci již přesahoval úroveň 27 korun za euro.

Výrazně silnější výsledky začíná vykazovat po prodlení způsobeném koronavirem v prvním pololetí tohoto roku realitní trh. Na evropské úrovni by se měla investiční aktivita do komerčních nemovitostí ve čtvrtém kvartále dostat na úroveň 100 miliard eur. Za celý rok 2020 by tedy investiční objemy měly dosáhnout přibližně na 270 miliard eur, což je meziročně méně jen o zhruba 14 %. Největší poptávka je po logistice, cenově dostupných rezidenčních objektech, či retail parcích s účastí prodejce potravin. V září byly na trh uvedena více než 3 miliardy eur logistických portfolií, z nichž některá již byla uzavřena, přičemž u core aktiv (stabilní nízkorizikové investice) došlo ke zvýšení hodnot až o 20 %. Realizovaná poptávka po průmyslových prostorech se v posledních letech výrazně zvýšila. Zatímco v roce 2012 se pohybovala na úrovni 2 milionů metrů čtverečních, v roce 2019 se již jednalo o 4 miliony metrů čtverečních. Na podobné úrovni je očekávána realizovaná poptávka i v letech 2021 a 2022. Větší poptávce po průmyslových prostorech v Evropě bude rovněž napomáhat trend přibližování nebo přesouvání výroby (nearshore nebo reshore). Naopak objemy investic do kancelářských prostor poklesly a cenové hladiny se začaly přizpůsobovat kvůli nejistotě ohledně vnímání budoucí role kancelářského pracoviště. Lze však očekávat, že tento trend bude pouze krátkodobý.

Na českém nemovitostním trhu je stejně jako na evropské úrovni očekáván vyšší objem a počet transakcí na konci letošního a začátkem příštího roku. Celkový objem uzavřených investičních transakcí do komerčních realit v Česku za tři čtvrtletí převýšil 2,1 miliardy eur, což odpovídá průměrné investiční výši za posledních pět let. Předpokládaný objem investic za celý rok 2020 se odhaduje na přibližně 2,6 miliardy eur. Nárůstu transakcí bude napomáhat vysoká likvidita, nízké úrokové sazby, omezená výstavba a dobře kapitalizovaný bankovní sektor. Výnosy nejlepších nemovitostí (tzv. prime yield) se u většiny typů nemovitostí od začátku roku nezměnily. Pohybují se tak na úrovni 4,25 % u kancelářských budov, na úrovni 5 % u industriálních nemovitostí, a u retailových nemovitostí se pak prime yield pohybuje na úrovni 5,25 %. K nárůstu prime yieldu došlo u tzv. high-street lokalit, které jsou zasaženy poklesem cestovního ruchu. Prime yield se u těchto nemovitostí pohybuje na úrovni 4,25 %. 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	+0,06	+0,40	+0,42				<b>+2,53 %</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>

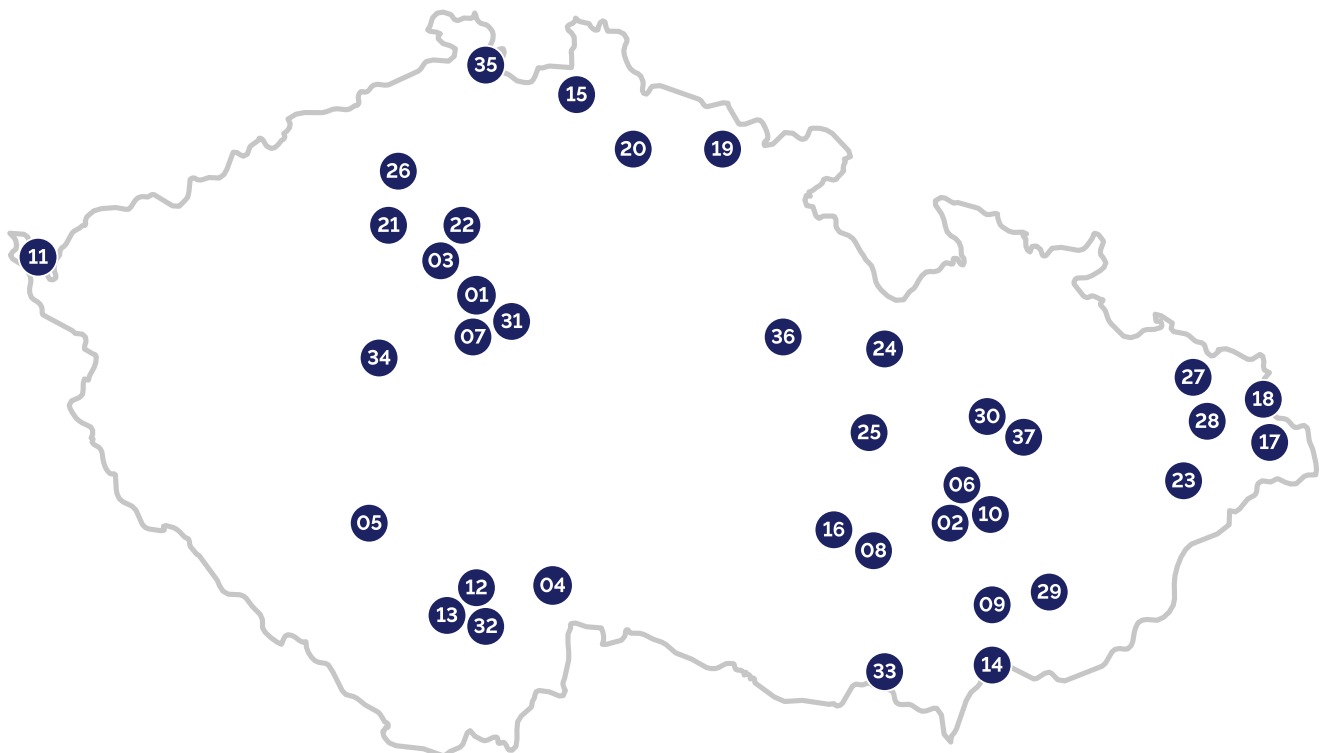


\* Hodnoty procentuálního měsíčního zhodnocení jsou zaokrouhlovány na 2 desetinná místa. Součet dílčích absolutních hodnot nemusí souhlasit s celkovou hodnotou zhodnocení. Informace zveřejňované správcem fondu jsou k dispozici na [www.lafv.li](http://www.lafv.li)

\*\* 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 30.09.2020 je 23,70 %.

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

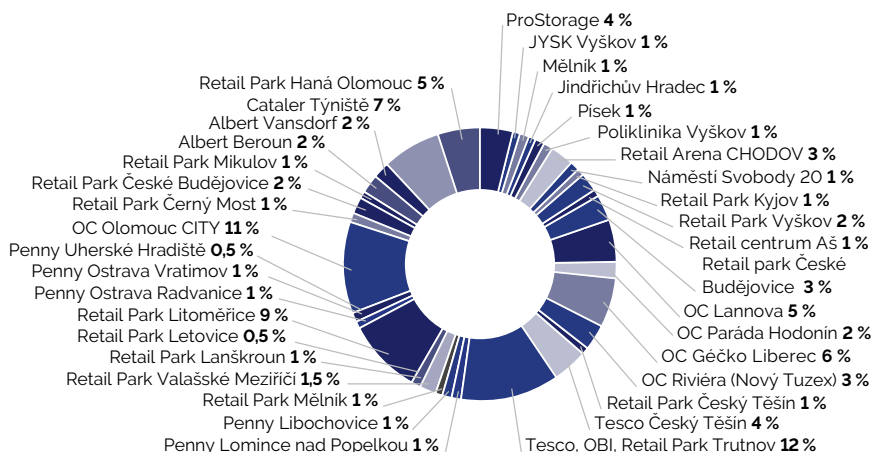
187 413 m<sup>2</sup>



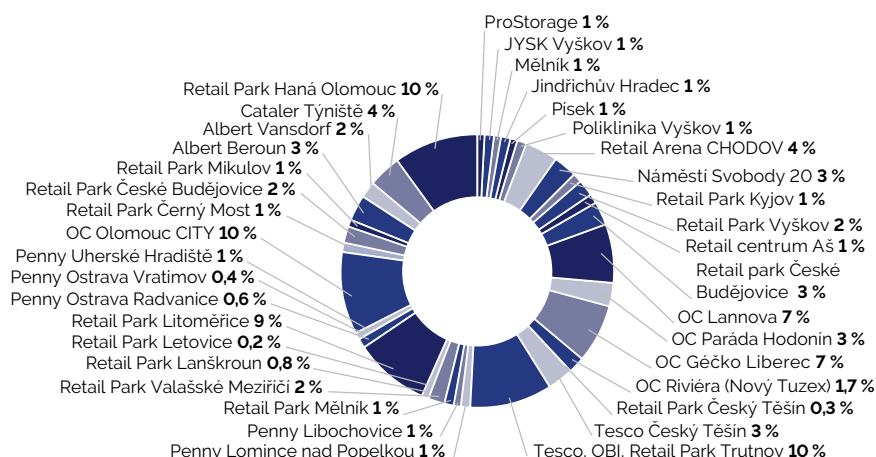
## Základní informace pro investory

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.

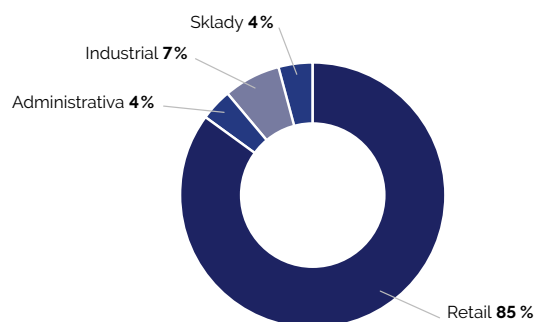
## Struktura plochy ve fondu



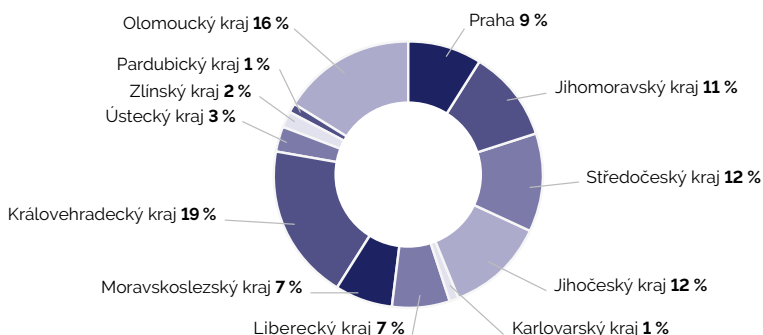
## Podíl na nájemním výnosu fondu



## 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.